

Vågaveien 113

VELKOMMEN TIL VÅGAHOLMEN I RØDØY KOMMUNE

notar



Prisantydning Kr 890 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 163/221 kvm Megler Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

NOTAR.NO

notar



Vågaveien 113

Stor, rimelig og innholdsrik enebolig på
Vågaholmen i Rødøy kommune

Adresse	Vågaveien 113 8185 VÅGAHOLMEN
Prisantydning	Kr 890 000,-
Omkostninger	Kr 23 340,-
Totalpris	Kr 913 340,-
BRA-i/BRA Total	163/221 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1978
Soverom	6
Etasje	2

Velkommen til Vågaveien 113 på Vågaholmen. Enebolig oppført i 1978, garasje i 1993 og stor flott tretrapp som fører opp til en stor platting foran inngangsdøren, oppført i 2012. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Selve boligen består av sokkeletasje som er med Vindfang, Hall m/trapp, toalettrom, 3 soverom, vaskerom og 2 boder. Hovedetasjen er med vindfang, gang, kjøkken, stue, bad og 3 soverom. Gulvflater med belegg og laminat, veggflater med tapet og malte plater. Plater i tak. Varmepumpe og vedovn montert i stuen. Utgang til terrasse på ca. 25 kvm. 200 liters varmtvannsbereder i vaskerom. Automatsikringer. Boligen er med byggeårets standard på overflater og innredninger. Oppgraderinger/oppussing må påregnes. Stor garasje på ca. 48 kvm. m/to leddporter, enkel standard.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET



Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	11
Nøkkelinformasjon	12
Plantegning	26
Vedlegg	30

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Vågaholmen



Gang hovedetasjen



Baderomet



Lyst Kjøkken - godt med skap og benkeplass



Stor stue



Stuen med vedovn



Stue og utsikt



Del av stuen med inngang til kjøkkenet



Terrasse- platting ved hovedinngangen



Balkong



Boligen med garasje og tretrapp



Fasade og balkong

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligeiendom beliggende like ved hovedvei i Vågaholmen i Rødøy Kommune. Boligen ligger i nordvestlig skrånende terreng der garasje ligger ved fylkesveien med trapp opp til boligen.

Fra eiendommen er kort avstand til stedets forretningsområde med dagligvarebutikk og byggevarebutikk. Kort vei også til stedets kaianlegg med anløp av hurtigbåter

Litt om Rødøy:

Rødøy kommune ligger i Nordland fylke, nord på Helgelandskysten og på begge sider av Polarsirkelen. Vi grenser til Lurøy i sør, Rana i øst og Meløy i nord, og har fem fantastiske fjorder i kommunen: Melfjorden, Sørfjorden, Nordfjorden, Værangfjorden og Tjongsfjorden. Vi strekker oss fra øysamfunnet Myken i vest til Svartisen i øst. Administrasjonssenteret vårt ligger i Vågaholmen, og herfra er det ca 19 mil til Bodø og 15 mil til Mo i Rana. kilde: www.provrodoy.no/

ADKOMST

Avkjøring fra Vågaveien til stikkvei inn på eiendommen like ved kryss til Vågaholmen butikkssenter og hurtigbåtkai. Parkering foran garasje med direkte avkjøring fra fylkesveien.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vågaveien 113, 8185 VÅGAHOLMEN

OPPDRAKSNUMMER

7-0002/25

SELGER

Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKE

Gårdsnummer 65, bruksnummer 19, , ideell andel 1/1.
i Rødøy kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Det er ikke mottatt opplysninger om årlig forbruk.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

ARVA opplyser at siste kontroll var utført 21.10.2008. Det foreligger merknad på anlegget:

2 punkter. 1. Stikkontakt ved sikringsskap manglet jordforbindelse.

2. Deler av installasjonen var provisorisk i garasje og må fjernes eller settes i forskriftsmessig stand. Lite fagmessig

Takstmann opplyser følgende:

Løse kabler i vindfang tilsier at utvidet el-kontroll må gjennomføres. Det er generelt lite kurser i boligen der de fleste kurser er på 10 amp. Ved befaring 19.11 mangler en fase i anlegget. Det er derfor enkelte kurser i boligen som er strømløse. Elektriker må kontrollere anlegget for å avdekke årsak til at en fase i el tilførsel til boligen er lagt ut. Tiltak/ oppgradering må utføres.

Varmepumpe testet ved befaring 19.11. og funnet til å være defekt.

TOMT

Eiet tomt på 499 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendomstomt. Nordvestlig skrånende tomt der boligen ligger på bakre del av eiendommen på platå i terrenget. Garasje ved vei med direkte avkjøring fra vei til parkering ved garasje. Trapp i impregnerte materialer anlagt fra vei/ garasje til inngangsparti i boligens sokkeletasje. Eiendommen for øvrig dekket med snø ved befaring og derfor ikke beskrevet i denne rapport.

Medhjelper opplyser: tomtegrense synes ikke å være angitt i matrikkel og er derfor å betrakte som ca. areal og arealet på 499 kvm, kan derfor avvike. Det foreligger en skylddeling tinglyst i 1997 som viser at eiendommens tomteareal er større. Ny eier anbefales å få avholdt ny kartforretning, dette for egen kostnad.

I samme skylddeling er denne eiendommen gitt veirett fra hovedbruket og frem til sin parsell, likeså å legge vann og kloakkledning over hovedbruket samt brønn.

Skylddelingen vedlegges salgsprospektet.

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.11.2025, utført av Svein Ole Nymo.

BYGGEÅR

1978

BYGGEMÅTE

ENEBOLEIG

Utvendig:

Taktekking: Taket ved befaring snødekket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var dekket av snø er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Plast takrenner og nedløp. Snøfangere montert på deler av taket, begge sider.

Veggkonstruksjon: Boligen har på tre vegger stående kledning fra byggeår.

Vindskier og forkantbord: Vindskier og forkantbord i malt trevirke.

Veggkonstruksjon - vest: Boligen har på vegg mot vest og del av bakvegg liggende, malt trekledning.

Takkonstruksjon/Loft: Plassbygget sperrekonstruksjon med bærende stolper til skillevegger i 1 etasje. Undertak av armert plastfolie.

Vinduer: Vinduer fra byggeår med 3-lags glass.

Vinduer - vest stue og kjøkken: Vindu i vegg mot vest, stue og kjøkken har tolags glass.

Dører: Malt tredør med glass i stue til balkong fra stue og fra soverom.

Inngang hovedetasje.: Inngangsdør er finert dør som utvendig er malt.

Hovedinngangsdør: Hovedinngangsdør er finert dør, utvendig malt. Sidefelt med glass.

Dør utebod.: Dør til utebod er enkel tredør med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger i impregneret materiale. Rekkverk med profilerte bord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv over sokkeletasje er trebjelkelag fra byggeår. Avvik kontrollert i stue og funnet til ca 10mm gjennom hele rommet.

Gulv mot grunn - utebod: Gulv mot grunn er utført som trebjelkelag gulvplater og stubbeloft over ikke inspiserbart kryperom.

Gulv mot grunn - sokkel: Del av gulv mot grunn er ut fra observasjon i utebod utført som trebjelkelag med stubbeloft over ikke inspiserbart kryperom.

Pipe og ildsted: Elementpipe med vedovn tilkoblet i stue.

Rom Under Terreng: Hulltak/ kontroll av fukt i vegg ikke utført da bakvegg i boden har vegg/ gulv av betong. Bakvegg sikret med mur etablert bak byggets grunnmur med kryperom uten adkomst langs hele bygget. Over kryperom er utvendig gangbart gulv langs 1 etasje.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på dreneringsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det

vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur ut fra observasjoner antatt til å være utført i murt lettklinkerbetong på synlige steder pusset på begge sider.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånende terreng der bakke bak boligen er tilnærmet flat. Terreng ved befaring snødekket.

Septiktank: Bygget antas å ha septiktank. Det er ingen opplysninger om plassering eller type tank. Tank er derfor og på grunn av snø på bakken ikke undersøkt.

GARASJE

Garasje 6x7,5m betong vegger og tak. Frontvegg i bindingsverk, to leddporter i frontvegg. Vindu i vegg mot vest.

Garasje var ved befaring låst. Tak var snødekket. Ytterlige beskrivelse av bygget er derfor ikke tilgjengelig.

TG2

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledning er stedvis kraftig slitt med sprekke dannelse.

Konsekvens/tiltak: Kledning må vedlikeholdes. Skiftning av enkelte bord må vurderes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Ingen undertaksløsning/ oppkant undertak rundt pipe. Dette kan medføre at fukt kommer inn til kvistrom ved enkelte værforhold.

Konsekvens/tiltak: Oppbrett på undertak rundt pipe bør etableres.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er utvendig slitt og enkelte vinduer er trege og vanskelige å åpne.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at

enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må vedlikeholdes. Utskifting av enkelte vinduer bør vurderes.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør fra stue er utvendig svært slitt og mangler nedre klemlist på finer i felt under glass.

Døren fra soverom er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Dører må vedlikeholdes. Utskifting av dørene kan vurderes.

Inngang hovedetasje.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist andre avvik: Vannbrett er ikke fagmessig utført. Døren tar i karm ved lukking. Fuktmerker i karm. Sprekk i terskel. Beslag ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Døren må justeres. Beslag må monteres fagmessig under dør. Utskifting av døren bør vurderes ut fra tilstand til terskel.

Hovedinngangsdør

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist andre avvik: Glass i sidefelt er knust, nedre del. Døren subber i terskel/ karm.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Døren må justeres, knust glass må skiftes.

Dør utebod.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Døren er defekt. Glass er knust og borte.

Konsekvens/tiltak: Skadede dører må erstattes med nye. Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene. Døren må utskiftes.

Overflater - kjøkken

Det er påvist fuktskader på overflater. Laminatgulv har fuktskade i skjøter. Laminatgulv lagt uten tilstrekkelig om-skjøt.

Konsekvens/tiltak: Laminatgulv må påregnes skiftet.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling bør utføres.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Plate under ovn er for liten og rekker tilstrekkelig ut foran ovn etter forskriftskrav. Trelister montert langs kant av ubrennbar plate i område som skal være av ubrennbart materialer. Sprekker/ riss i puss i pipe.

Konsekvens/tiltak: Ubrennbar plate må monteres til 300mm foran ovn. Pipe bør undersøkes nærmere med tanke på sprekk i pipen av fagperson/ feier.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk over 10 cm.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Åpninger bør med hensyn til sikkerhet gjøres mindre.

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Fuktpåvirket panel under skyllekar.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Ny kledning av vegg bør utføres. Ved oppgradering må membran etableres i våtsoner etter gjeldende forskrift.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør fra byggeår. Det er nå ingen registrerte svekkelser/ lekkasjer men vær obs på rørenes alder. Merk at avløp ikke er testet ved befaring. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med oppgradering også av avløpsrør.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Varmtvannstank ved befaring ikke tilkoblet. Det er derfor ikke gjort kontroll av tanken ut over visuell sjekk.

Konsekvens/tiltak: Bereder må etter tilkobling kontrolleres både for tetthet og funksjon. Utskifting av tank må ut fra alder påregnes.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Saltutslag/ fukt gjennom grunnmur og gulv i sørvestre del av bygget tilsier at drenering/ fuktsikring ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Drenering og fuktsikring bør undersøkes nærmere. Tiltak må påregnes,.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelse. Sprekkdannelse observert i mur i boligens frontvegg ved vinduer. Noe mindre sprekkdannelse også i vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak: Sprekkdannelse følges opp over tid. Ved endring må tiltak vurderes utført. Sprekker bør fuges for å sikre mot fukt i vegg. .

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terreng heller på byggets bakside mot bygningen.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Nærmere undersøkelser må gjøres ved snøfri bakke. Fall bør tilordnes slik at overvann ledes vekk fra bygningen.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Tilstandsgrad satt ut fra at det ikke foreligger opplysninger om tankens alder. Det antas derfor at tank er fra byggeår (må undersøkes nærmere).

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre anlegg. Nærmere undersøkelser bør gjøres ved snøfri bakke.

TG3

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Takrenner er på byggets bakside falt ned. Snøfangere montert på del av taket på begge sider. Løstliggende takstige til pipe.

Konsekvens/tiltak: Nye renner og nedløp må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nye renner og nedløp må monteres på byggets bakside. På forsiden må takrenner kontrolleres. Tiltak kan påregnes også her. Snøfangere anbefales av sikkerhetsmessige grunner montert på hele takets lengde. Takstige må kontrolleres nærmere med tanke på innfesting etter gjeldende krav til takstige.

Vindskier og forkantbord

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Råteskade i forkantbord bak takrenne. Vindskier er værslitt. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Forkantbord/ bord bak takrenne må utskiftes, Vindskier må vedlikeholdes.

Veggkonstruksjon - vest

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Vann/ fuktskade i svill avdekket i vegg mot vest, kaldt krypeloft. Ingen lufting i nedre kant av kledningen. Kledning på vegg er stedvis kraftig slitt.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Årsak til vann på bærende konstruksjoner/ bindingsverk må avklares. Bindingsverk må kontrolleres nærmere for mulig skade. Vedlikehold av kledning må utføres. Lufting bak kledning bør tilordnes.

Vinduer - vest stue og kjøkken

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer har defekt åpningsmekanisme og kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må vedlikeholdes. Utskifting av vindu må vurderes.

Gulv mot grunn - utebod

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er påvist andre avvik. Gulv i utebod er defekt.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk må skiftes. Gulv må utskiftes. Tiltak mot fukt i gulv må utføres.

Gulv mot grunn - sokkel

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Det er påvist andre avvik. Avvik i høyde målt i gang til ca 20mm. Ved befaring er registrert svikt i gulvet ved trappen. Dette kan ha sammenheng med råteskade i gulv.

Merk at denne type konstruksjon er en risikokonstruksjon der nærmere undersøkelse anbefales utført. Det er uklart om det er montert heldekkende fuktsperre i grunn under gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Nærmere kontroll av svikt i gulvet må utføres. Påvist skadet område må repareres. Tiltak med oppgradering av gulvet kan ikke utelukkes. Det er ved befaring ikke avdekket andre svekkelser, men gulvet er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon der det ikke kan utelukkes at det er andre skader i gulvet som ikke er avdekket. Kostnader medtatt i overslag er kun for lokal reparasjon av gulv ved trapp. Eventuelle tiltak avklart etter nærmere kontroll av det øvrige gulv ikke medtatt.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Betonggulv i boder har til dels store områder med saltutslag. Saltutslag har tiltatt fram til siste befaring og viser et pågående problem med fukt fra bakmur/gulv. Trevegg mellom boder har råteskadet trevirke.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene

samt utbedre råteskadene. Tiltak for å stoppe tilslag av fukt til vegg bør utføres (se: drenering).

Etasje - Bad - Generell

Bad utført med belegg på gulv og tapet på vegger. Bad innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant i liten innredning. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten noen form for membranløsning eller tett overflate. Gulvbelegg utført med standard gulvlist uten oppbrett på vegg.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. For å fungere som våtrom etter dagens standard og krav må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold som tetting og membranløsninger må dokumenteres.

Underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom har vegger med malt betong/ ubehandlet panel, gulv med malt betong. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har ingen form for membranløsning eller annen for tetting etter dagens krav og standard. Våtrommet fungerer som vaskekjeller med forsiktig bruk.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. For å tilfredsstille dagens krav til våtrom må vaskerommet totalrenoveres.

Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har ingen form for ventilering.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Ventilering av toalettrommet må etableres.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Rørinstallasjon er preget av å være hjemmegjort. Vann var ved befaring avstengt. Det er derfor ikke gjort kontroll av kraner eller andre vanninstallasjoner.

Ingen innvendig stoppekran funnet ved befaring.

Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegget må kontrolleres av fagperson inne VVS.

Eksisterende anlegg må kontrolleres etter vanntrykk er påsatt med tanke på eventuelle lekkasjer før videre bruk.

Andre installasjoner

Varmepumpe testet ved befaring 19.11. og funnet til å være defekt.

Konsekvens/tiltak: Varmepumpen må kontrolleres.

Reparasjon/ service er påkrevet.

Elektrisk anlegg

Løse kabler i vindfang tilsier at utvidet el-kontroll må gjennomføres.

Det er generelt lite kurser i boligen der de fleste kurser er på 10 amp.

Ved befaring 19.11 mangler en fase i anlegget. Det er derfor enkelte kurser i boligen som er strømløse.

Generell kommentar: Rapport utarbeidet til tvangssalg. Det er derfor ingen opplysninger fra eier av anlegget.

Elektriker må kontrollere anlegget for å avdekke årsak til at en fase i el-tilførsel til boligen er lagt ut. Tiltak/ oppgradering må utføres.

Branntekniske forhold

TGIU

Taktekking

Taket ved befaring snødekket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var dekket av snø er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Taket ved befaring helt dekket av snø. Det finnes ingen informasjon om tekkingen alder eller utførelse. Merk at forkantbord bak takrenne på vegg mot vei er råteskadet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Nærmere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkonger i impregneret materiale. Rekkverk med profilerte bord. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Balkonger ved befaring dekket med snø. Kontroll ikke mulig å gjennomføre.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri. Balkong dekket må kontrolleres nærmere ved snøfri balkong.

Utvendige trapper
Trapp fra parkering ved garasje til hovedinngang i sokkel av impregnerte materialer.
(Trapp med platting foran inngang er byggemeldt.).
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Trapp ved befaring snødekket.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri. Nærmere kontroll bør gjennomføres ved snøfri trapp.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Da dette er et tvangssalg foreligger det ingen egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Rødøy 2022-2034. Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig-fritids- eller næringsbebyggelse, mv
Planidentifikasjon: 202201. - Ikrafttredelsesdato: 21.06.2022. -
Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Rødøy 2022-2034. -
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel.

LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. - Arealbrukstatus: Nåværende.
Områdenavn: LS12b. - Planidentifikasjon 202201
Se vedlagte kommunedelplan for detaljer og spesifikasjoner - se spesielt side 18- 24

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Ikke kjennskap til forhold vedrørende internett og tv

PARKERINGSFORHOLD

foran og i garasjen

VEI/VANN/KLOAKK

I skylddeling fra 04.08.1977, er denne eiendommen gitt veirett fra hovedbruket og frem til sin parsell, likeså å legge vann og kloakkledning over hovedbruket samt brønn. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp

BEBYGGELSE

Området bebygget med boliger og småbruk/ landbrukseiendommer

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Tjongsfjord barnehage (1-5 år) 14 barn 8.5 km
Tjongsfjord skole (1-10 kl.) 61 elever, 8 klasser 8.8 km - Meløy videregående skole - Avdeling 143 elever, 13 klasser 53.9 km

Det er ca. 9 m til Rødøyhallen aktivitetshall

Rødøy kommune har en flott hjemmeside og her kan du finne mye nyttig informasjon om kommunen:
www.rodoy.kommune.no/

Utdrag fra Fra visit Helgeland: Rødøy: Eventyrøya med kritthvite strender og Rødøyløva, midt i et endeløst øyrike mellom høye fjelltopper i dype fjorder og små fiskevær ut mot et åpent hav
Øya Rødøy ligger en kort ferjetur fra fastlandet, og er en forholdsvis stor øy med mye natur. Her finner du sandstrender og turstier, holmer og bukter, fjell og skog. Her finnes det noe for enhver smak, enten du vil nyte utsikten fra turen opp sherpatrappa til Rødøyløva, utforske Eventyrskogen med ungene, eller ha fine dager på havet i båt eller kajakk. Rødøy er også en kommune med mange andre øyer, som Gjerøy, Rangsundøya og Selsøyvik, Hestmannøy, Nordnesøy og Myken. Det går både hurtigbåt og ferje mellom dem, og alle har gjestekai for deg som

reiser med egen båt. Og alle byr på sine egne spisesteder og fine turmuligheter, både til lands og til vanns. Utdrag slutt.

Visit Helgeland har mye og god informasjon om Rødøy, sjekk gjerne ut hjemmesiden: www.visithelgeland.com/no/places/rodoy/

SKOLEKRETS

Rødøy - Meløy

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Daglig bussforbindelse fra Vågaholmen. Linje 418.
Holdeplass ca. 100 - 200 meter

Rødøy er en øy og en øykommune nord på Helgelandskysten. Hvis du reiser med sykkel kan du gjerne la bilen stå på fastlandet når været tillater det, siden de fleste øyene her er ganske små.

Ferjer: Du kan ta ferje fra Jektvik til Rødøy, og derfra videre til de andre øyene i øykommunen, som Selsøyvik og Rangsundøya, Hestmona og Nordnesøy. Du kan også ta ferje fra Tonnes.

For rutetider for de ulike stedene: Jektvik - Rødøy - Øyene i Rødøy: Kilboghamn - Jektvik - Forøy Ågskardet og Tonnes - Rødøy

Det er Torghatten som betjener fergene. Sjekk www.torghatten.no for ferjetider

Hurtigbåt: Du kan ta hurtigbåten Nordlandsekspressen til Rødøy fra flere steder mellom Sandnessjøen og Bodø, og du kan ta den lokale hurtigbåtruta som går fra blant annet Myken og Tonnes

ADGANG TIL Utleie

Det er kun registrert en boenhet på eiendommen.
Eiendommen/boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er ikke mottatt tegninger av boligen

Medhjelper opplyser for øvrig: Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene

henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

For boligen: Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder: Det foreligger verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bodar, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den er innredet på befaringsdagen

Garasje og tretrapp opp til bolig samt platting foran hovedinngangen i underetasjen:
Det er mottatt tegninger av garasje samt byggetillatelse for denne. Denne er datert 1993
Det er videre mottatt byggesøknad for trapp opp fra parkeringsplassen og opp til hovedinngangen samt for platting. disse er datert i 2012

RADONMÅLING

Det foreligger ikke Radonmåling. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010. I mottatt områdeanalyse opplyses det om at det er middels til lav aktsomhet for Radon. Se vedlagte analyse for spesifikasjon

INNHold

Boligen er oppført ca. 1978 er med hoved og underetasje
Hovedetasjen er med Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, og 3 soverom (balkong foran stue og soverom)
Underetasjen er med Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, 3 soverom, 2 boder og 1 vaskerom(Platting foran inngangen)

I tillegg er det oppført en garasje på ca. 48 kvm.

STANDARD

Stor flott trapp m/rekkverk på begge sider fra parkering ved garasje og opp til hovedinngang i sokkel av impregnerte materialer.
Malt tretrapp fra sokkel til 1.etasje. Trapp har laminat lagt i trinn. Tette, malte opptrinn. Rekkverk med stående balustre

Boligen har i 1. etasje gulv med laminat i et soverom og kjøkken, øvrige rom har gulv med beleg. Vegger med malte plater/ tapet/ malt tapet. Tak i alle rom med malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte slette fronter. Laminat benkeplate med treimitasjon. Dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplate. Avtrekksvifte med rør ut gjennom vegg montert over komfyr. Vifte fra byggeår er overmalt i farge som innredning.

Fra kjøkken er det adgang til en stor flott stue. Elementpipe med vedovn tilkoblet i stuen som står på plate. Hvis brannmur bak oven. Flott utsikt fra stuen

Bad utført med beleg på gulv og tapet på vegger. Bad innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant i liten innredning. H

Vaskerom har vegger med malt betong/ ubehandlet panel. Gulv med malt betong. Trevirke/panel på vegg bak skyllekar er merket av fukt, særlig i område bak/under skyllekar.

Toalettrom har beleg på gulv og vegger med malt tapet og malte plater i tak. Toalettrommet har gulvmontert toalett og liten innredning med servant.

Tekniske installasjoner: Boligens rørinstallasjon med plastbelagte kobberrør. Boligens avløpsrør i plast fra byggeår. Ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom, kjeller. Varmepumpe montert i trapperom. El-installasjon som åpent anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Enebolig med sokkel og 1. etasje oppført ca 1978 etter byggeårets standard og utførelse. Boligen holder i hovedsak standard fra byggeårets stil på overflater og innredninger. Innvendig er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger de siste 20 - 30 årene. Det er gulv med beleg/ laminat, vegger med tapet/ malte plater og malte plater i tak. Boligen er generelt i normalt god stand byggeåret tatt i betraktning, men har behov for en del oppgraderinger og vedlikehold. Våtrom, enkelte overflater og boligens tekniske installasjoner står foran en oppgradering. Også vinduer og dører må vurderes for oppgradering. Løse kabler i vindfang tilsier at utvidet el-kontroll må gjennomføres. Det er generelt lite kurser i boligen der de fleste kurser er på 10 amp. Ved befaring 19.11 mangler en fase i anlegget. Det er derfor enkelte kurser i

boligen som er strømløse. Elektriker må kontrollere anlegget for å avdekke årsak til at en fase i el tilførsel til boligen er lagt ut. Tiltak/ oppgradering må utføres. Varmepumpe testet ved befaring 19.11.2025 og funnet til å være defekt.

Garasje 6x7,5m betong vegger og tak. Frontvegg i bindingsverk, to leddporter i frontvegg. Vindu i vegg mot vest. Garasje var ved befaring låst. Tak var snødekket. Ytterlige beskrivelse av bygget er derfor ikke tilgjengelig.

HVITEVARER

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen.

INNBO OG LØSØRE

Ved tvangssalg gjelder ikke avhendingslovens bestemmelser, og vedlagte liste i salgsoppgaven, «Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen», fravikes. Kjøper må påregne å selv overta og eventuelt besørge kasting av innbo og løsøre som står igjen ved overtakelse av eiendommen. Før innbo og løsøre eventuelt kan overtas/ kastes, må kjøper kontakte Namsfogden og be om bistand. Namsfogden vil så fatte vedtak og bestemme hva som skal skje med innbo og løsøret. For øvrig henviser medhjelper til skrevet: «orientering til kjøper om tvangssalg ved medhjelper» som er vedlegg til budskjemaet

AREALER

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 58 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 65 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 74 m² Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, vaskerom

BRA-e: 10 m² Utebod

1. etasje

BRA-i: 89 m² Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang

TBA fordelt på etasje

Underetasje

40 m² 1. etasje

25 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det foreligger ikke tegninger til boligen. Ingen tegninger framlagt til denne rapport. Ingen tegninger i kommunens arkiv.

Garasjen: Areal hentet fra byggemeldte tegninger. Garasje var ved befaring låst og det er ikke gjort oppmåling til denne rapport. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger mottatt viser garasje med saltak. Garasje på eiendommen utført med tilnærmet flatt tak.

Hva er måleverdig areal? Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal? BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 890 000,-

VERDITAKST

Kr 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 758,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Rødøy kommune opplyser følgende: Feiing kr. 745.-, pr år.
Vannavgift kroner 8.609.-, pr. år. Kloakkavgift kroner 3.583.-, pr. år.

Helgeland Avfallsforedling IKS opplyser at årlig gebyr for renovasjon er på kr. 5.821.-, pr. år.

Eier kan til en viss grad påvirke størrelsen på noen av gebyrene. Kommunen sine gebyrregulativ inneholder detaljinformasjon om dette. Opplysninger finnes på kommunenes hjemmesider eller ved å henvende seg til kommunen.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke innført eiendomsskatt i Rødøy kommune

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 481 706,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 926 825,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 890 000,- (Prisantydning)

kr. 22 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 23 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 913 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/

gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling, iht. rettskraftig stadfestkjennelse. Medhjelper kan fastsette dato for innbetaling av kjøpesum med omkostninger, etter at det foreligger rettskraftig stadfestkjennelse. Kontakt medhjelper for informasjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1836/65/19:

20.10.1982 - Dokumentnr: 6345 - Best om garasje/parkering - Midlertidig dispensasjon fra vegloven

Erklæring fra Statens vegvesen som angår dispensasjon ifbm. avstand til vei for oppføring av garasje og vilkår som følger eiendommen. bestemmelsen er vedlagt prospektet.

04.08.1977 - Dokumentnr: 4844 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1836 Gnr:65 Bnr:3

04.08.1977 - Dokumentnr: 4844 - Bestemmelse om veg - Rettighet hefter i: Knr:1836 Gnr:65 Bnr:3 Bestemmelse om vann/kloakkledning

Dette dokumentet, som omhandler registreringen av grunn og bestemmelse om veg, er da skylddelingsforretningen fra 1977.

Veiretten er omtalt på siste avsnitt side 2: Utdrag: Den fradelte parsell skal ha rett til vei fra hovedbrukets gårdsvei og til parsellen. Likeså skal parsellen ha rett til å føre ledninger for vann og kloakk over hovedbruket, herunder også å anlegge brønn, eventuell inngjerding av parsellen skal bekostes av parselleieren. utdrag slutt. Skylddelingen vedlegges salgsoppgaven.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at mottatte

dokumentasjoner fra Rødøy kommune er mangelfulle. Rødøy kommune opplyser at store deler av deres arkiv er sendt til Danmark for digitalisering og at de derfor ikke har komplette dokumenter. Medhjelper orienterer herved om dette og tar forbehold om at det kan være forhold ved boligen som ikke er mottatt. Medhjelper har ikke mottatt tegninger av boligen vi tar derfor forbehold om at innredning og bruk av ulike beboelsesrom ikke er omsøkt og eller godkjent. Ny eier må selv kontakte Rødøy kommune for å søke, for egen kostnad og risiko, om slik godkjenning.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Det foreligger ikke bilder av soverommene, da disse var benyttet til lagerplass ved befaringen.

Vi har mottatt områdeanalyse og det er ikke registrert datatreff med risiko

Det gjøres spesielt oppmerksom på at energimerking er foretatt med bakgrunn i takstopplysninger og at denne derfor kan være mangelfull eller feil

Utenlandsk kjøper:

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:

"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".

I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktssignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å

videreselge eiendommen for egen risiko og regning.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr. søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

OVERTAGELSE

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER

Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlaget reguleres iht tvangssalgbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 §§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg, jfr tvangssalgbyrdelseslovens regler.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

SENTRALE LOVER

Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdelsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdelseslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt

budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

KONSESJON

Eiendommen har ikke registrert arealgrense i kartverket (fiktive grenser) og det vil derfor være et krav om at det fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet. Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

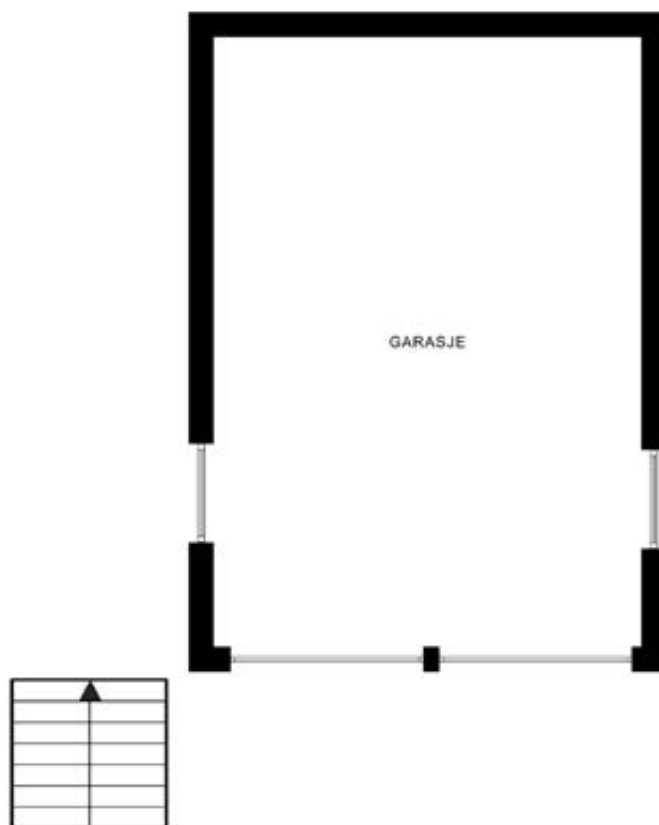
Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VÅGAVEIEN 113

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Byggetillatelse og situasjonsplan
Erklæring Statens vegvesen
Tillatelse oppføring terrasse/trapp
Skylddelingsforretning
Områdeanalyse
Energiattest
Kommuneplanens arealdel
Budskjema
Ortientering til kjøpere om tvangssalg
ved medhjelper

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vågaveien 113 , 8185 VÅGAHOLMEN

 RØDØY kommune

 gnr. 65, bnr. 19

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 12310-1248

Referansenummer: AW1173

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Svein Ole Nymo
Uavhengig Takstingeniør
svein@nymo-tbk.no
952 88 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkel og 1. etasje oppført ca 1978 etter byggeårets standard og utførelse. Boligen holder i hovedsak byggeårets stil på overflater og innredninger. Innvendig er det ikke foretatt vesentlige oppgraderinger de siste 20 - 30 årene. Det er gulv med belegg/ laminat, vegger med tapet/ malte plater og malte plater i tak. Boligen er generelt i normalt god stand byggeåret tatt i betraktning, men har behov for en del oppgraderinger og vedlikehold. (Se under konstruksjoner for detaljer.) Våtrom, enkelte overflater og boligens tekniske installasjoner står foran en oppgradering. Også vinduer og dører må vurderes for oppgradering. Merk at gulv i underetasjen er tregulv over ikke tilgjengelig kryperom. Nærmere undersøkelse bør her utføres for å avdekke tilstand under gulv.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ved befaring snødekket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var dekket av snø er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Plast takrenner og nedløp.

Boligen har på tre vegger stående kledning fra byggeår. Boligen har på vegg mot vest og del av bakvegg liggende, malt trekledning. Plassbygget sperrekonstruksjon med bærende stolper til skillevegger i 1 etasje. Undertak av armert plastfolie. Vinduer fra byggeår med 3-lags glass.

Vindu i vegg mot vest, stue og kjøkken har tolags glass. Malt tredør med glass i stue til balkong. Inngangsdør er finert dør som utvendig er malt. Dør til balkong er malt tredør med glass. Hovedinngangsdør er finert dør, utvendig malt. Sidefelt med glass. Balkonger i impregneret materiale. Rekkverk med profilerte bord. Trapp fra parkering ved garasje til hovedinngang i sokkel av impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har i 1. etasje gulv med laminat i et soverom og kjøkken, øvrige rom har gulv med belegg. Vegger med malte plater/ tapet/ malt tapet. Tak i alle rom med malte himlingsplater. Overflater er i hovedsak fra byggeår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Kjøkken har laminatgulv, vegger med malt tapet og malte plater i tak. Gulv over sokkeletasje er trebjelkelag fra byggeår. Avvik kontrollert i stue og funnet til ca 10mm gjennom hele rommet. Gulv mot grunn er ut fra observasjon i utebod utført som trebjelkelag med stubbeloft over "ikke inspiser bart" kryperom. Bygg ut fra byggeår ikke utført med Radonsperre. Ingen radonmåling er dokumentert. Elementpipe med vedovn tilkoblet i stue.

Hulltak/ kontroll av fukt i vegg ikke utført da bakvegg i boder har vegg/ gulv av betong. Bakvegg sikret med mur etablert bak byggets grunnmur med kryperom uten adkomst langs hele bygget. Over kryperom er utvendig gangbart gulv i betong langs 1 etasje. Malt tretrapp fra sokkel til 1.etasje. Trapp har laminat lagt i trinn. Tette, malte opptrinn. Rekkverk med stående balustre. Boligen har malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad utført med belegg på gulv og tapet på vegger. Bad innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant i liten innredning. Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i veggsvill med trepigget og funnet tørt (8,1 % MC% WME-verdi fuktinnhold). Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørt.

Vaskerom

Vaskerom har vegger med malt betong/ ubehandlet panel. Gulv med malt betong. Trevirke/panel på vegg bak skyllekar er merket av fukt, særlig i område bak/under skyllekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeår med malte slette fronter. Laminat benkeplate med treimitasjon. Dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplate. Avtrekksvifte med rør ut gjennom vegg montert over komfyr. Vifte fra byggeår er overmalt i farge som innredning.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har belegg på gulv og vegger med malt tapet og malte plater i tak. Toalettrommet har gulvmontert toalett og liten innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens rørinstallasjon med plastbelagte kobberør. Boligens avløpsrør i plast fra byggeår. Ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Ca 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom, kjeller. Varmepumpe montert i trapperom. El-installasjon som åpent anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt. Fukt/ saltutslag i boder tilsier at drenering ikke fungerer som forutsatt.

Grunnmur ut fra observasjoner antatt til å være utført i murt lettklinkerbetong på synlige steder pusset på begge sider. Boligen ligger i skrånende terreng der bakke bak boligen er tilnærmet flat. Terreng ved befaring snødekket.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger framlagt til denne rapport. Ingen tegninger i kommunens arkiv.

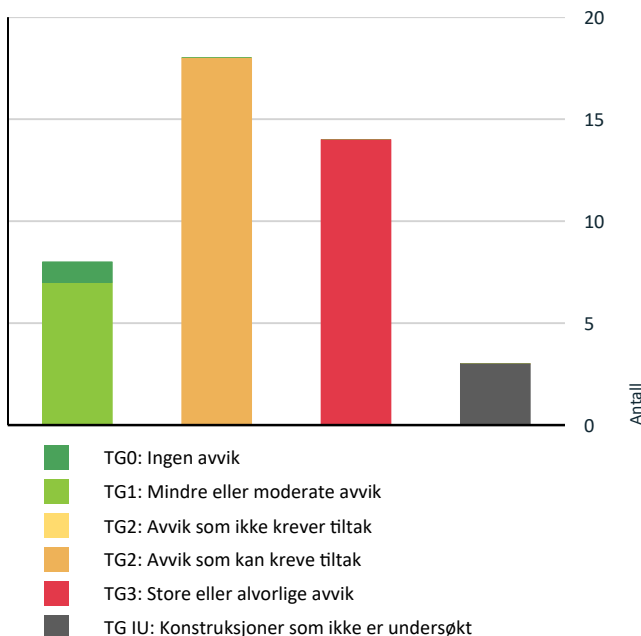
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger mottatt viser garasje med saltak. Garasje på eiendommen utført med tilnærmet flatt tak.

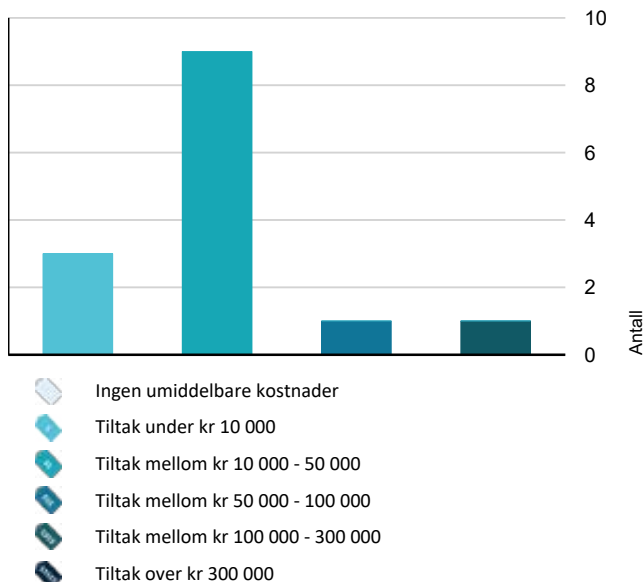
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var ved befaring snø på bakke og tak. Kommentarer i rapporten er skrevet med de begrensninger dette gir. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindskier og forkantbord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - vest stue og kjøkken [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn - utebod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn - sokkel [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Inngang hovedetasje.

[Gå til side](#)



Utvendig > Hovedinngangsdør

[Gå til side](#)



Utvendig > Dør utebod.

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - kjøkken

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår innhentet fra eiendomsregister.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer i enkelte rom/ bygningsdeler preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger de senere år. Tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ved befaring snødekket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og var dekket av snø er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket ved befaring helt dekket av snø. Det finnes ingen informasjon om tekkingen alder eller utførelse.

Merk at forkantbord bak takrenne på vegg mot vei er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nærmere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.



Råteskade i forkantbord under takrenne



Råteskade i forkantbord under takrenne

Nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløp. Snøfangere montert på deler av taket, begge sider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Takrenner er på byggets bakside falt ned. Snøfangere montert på del av taket på begge sider. Løstliggende takstige til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Nye renner og nedløp må monteres på byggets bakside. På forsiden må takrenner kontrolleres. Tiltak kan påregnes også her. Snøfangere anbefales av sikkerhetsmessige grunner montert på hele takets lengde. Takstige må kontrolleres nærmere med tanke på innfesting etter gjeldende krav til takstige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har på tre vegger stående kledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Kledning er stedvis kraftig slitt med sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning må vedlikeholdes. Skiftning av enkelte bord må vurderes.



TG 3 Vindskier og forkantbord

Vindskier og forkantbord i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Råteskade i forkantbord bak takrenne. Vindskier er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Forkantbord/ bord bak takrenne må utskiftes, Vindskier må vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig råteskade

Tilstandsrapport



Synlig råteskade

TG 3 Veggkonstruksjon - vest

Boligen har på vegg mot vest og del av bakvegg liggende, malt trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vann/ fuktskade i svill avdekket i vegg mot vest, kaldt krypeloft. Ingen lufting i nedre kant av kledningen. Kledning på vegg er stedvis kraftig slitt.

Konsekvens/tiltak

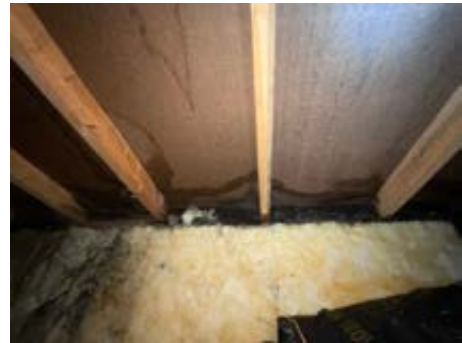
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Årsak til vann på bærende konstruksjoner/ bindingsverk må avklares. Bindingsverk må kontrolleres nærmere for mulig skade. Vedlikehold av kledning må utføres. Lufting bak kledning bør tilordnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lufting bak kledning fylt med skum.



Svill er våt, synlig fukt på plate og trevirke i vegg.



Synlig fukt i asfaltplate og på svill.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget sperrekonstruksjon med bærende stolper til skillevegger i 1 etasje. Undertak av armert plastfolie.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Ingen undertaksløsning/ oppkant undertak rundt pipe. Dette kan medføre at fukt kommer inn til kvistrom ved enkelte værforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppbrett på undertak rundt pipe bør etableres.



Undertak kuttet rundt pipe uten oppbrett/ undertaksbeslag.

Tilstandsrapport



Sperrekonstruksjon med bærende stolper.



Synlig lufting ved takfot.

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår med 3-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er utvendig slitt og enkelte vinduer er trege og vanskelige å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må vedlikeholdes. Utskifting av enkelte vinduer bør vurderes.



Eksempel: vindu i kjøkken.

TG 3 Vinduer - vest stue og kjøkken

Vindu i vegg mot vest, stue og kjøkken har tolags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

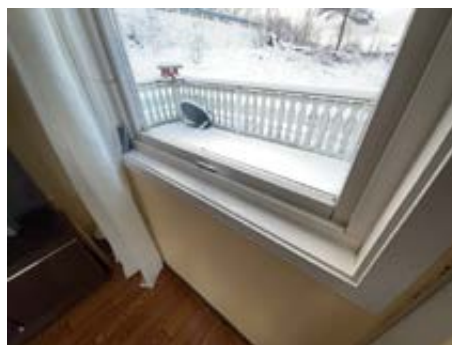
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduer har defekt åpningsmekanisme og kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må vedlikeholdes. Utskifting av vindu må vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Malt tredør med glass i stue til balkong fra stue og fra soverom.

Årstall: 1987

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Dør fra stue er utvendig svært slitt og mangler nedre klemlist på finer i felt under glass.

Døren fra soverom er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Dører må vedlikeholdes. Utskifting av dørene kan vurderes.

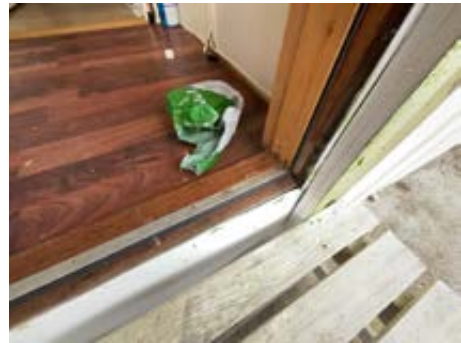
Tilstandsrapport



Balkongdør stue



Balkongdør soverom



Beslag under dør er ikke i spor under dør. Terskel sprukket og det er fuktmerker i nedre del av karm.

TG 2 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør er finert dør, utvendig malt. Sidefelt med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist andre avvik:

Glass i sidefelt er knust, nedre del. Døren subber i terskel/ karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren må justeres, knust glass må skiftes.

TG 2 Inngang hovedetasje.

Inngangsdør er finert dør som utvendig er malt.

Årstall: 1978 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

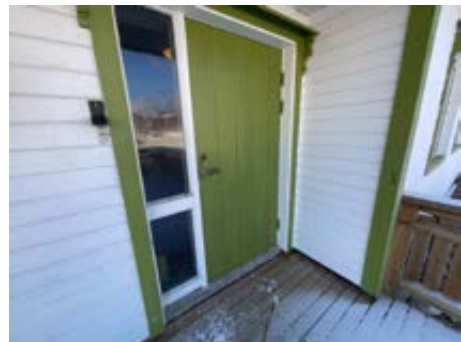
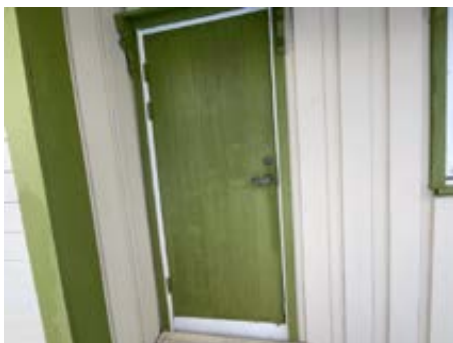
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Døren tar i karm ved lukking. Fuktmerker i karm. Sprekk i terskel. Beslag ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren må justeres. Beslag må monteres fagmessig under dør. Utskifting av døren bør vurderes ut fra tilstand til terskel.



TG 2 Dør utebod.

Dør til utebod er enkel tredør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren er defekt. Glass er knust og borte.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Døren må utskiftes.

Tilstandsrapport



Tredør til utebod.

TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i impregneret materiale. Rekkverk med profilerte bord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkonger ved befaring dekket med snø. Kontroll ikke mulig å gjennomføre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Balkong dekket må kontrolleres nærmere ved snøfri balkong.



TG 1J Utvendige trapper

Trapp fra parkering ved garasje til hovedinngang i sokkel av impregnerte materialer.
(Trapp med platting foran inngang er byggemeldt.)

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trapp ved befaring snødekket.

Konsekvens/tiltak

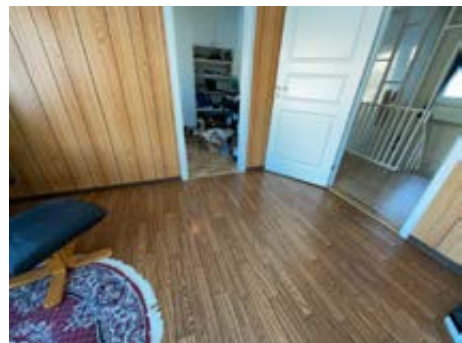
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Nærmere kontroll bør gjennomføres ved snøfri trapp.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har i 1. etasje gulv med laminat i et soverom, øvrige rom har gulv med belegg. Vegger med malte plater/ tapet/ malt tapet. Tak i alle rom med malte himlingsplater.
Overflater er i hovedsak fra byggeår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



TG 2 Overflater - kjøkken

Kjøkken har lamintagulv, vegger med malt tapet og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Laminatgulv har fuktskade i skjøter. Laminatgulv lagt uten tilstrekkelig om-skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Laminatgulv må påregnes skiftet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulv over sokkeletasje er trebjelkelag fra byggeår. Avvik kontrollert i stue og funnet til ca 10mm gjennom hele rommet.



Gulv i stue

TG 3 Gulv mot grunn - utebod

Gulv mot grunn er utført som trebjelkelag gulvplater og stubbeloft over ikke inspiserbart kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er påvist andre avvik:

Gulv i utebod er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet treverk må skiftes.

Gulv må utskiftes. Tiltak mot fukt i gulv må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gulv i utebod er defekt/ råteskadet.

TG 3 Gulv mot grunn - sokkel

Del av gulv mot grunn er ut fra observasjon i utebod utført som trebjelkelag med stubbeloft over ikke inspiserbart kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er påvist andre avvik:

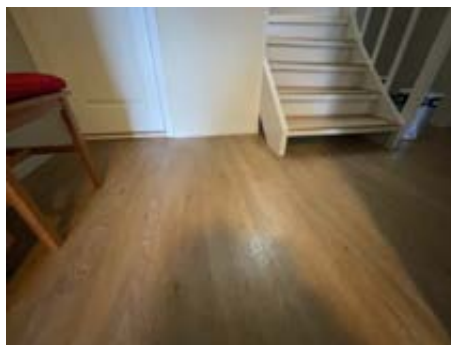
Avvik i høyde målt i gang til ca 20mm. Ved befaring er registrert svikt i gulvet ved trappen. Dette kan ha sammenheng med råteskade i gulv. Merk at denne type konstruksjon er en risikokonstruksjon der nærmere undersøkelse anbefales utført. Det er uklart om det er montert heldekkende fuktsperre i grunn under gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Nærmere kontroll av svikt i gulvet må utføres. Påvist skadet område må repareres. Tiltak med oppgradering av gulvet kan ikke utelukkes. Det er ved befaring ikke avdekket andre svekkelser, men gulvet er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Dette er en risikokonstruksjon der det ikke kan utelukkes at det er andre skader i gulvet som ikke er avdekket. Kostnader medtatt i overslag er kun for lokal reparasjon av gulv ved trapp. Eventuelle tiltak avklart etter nærmere kontroll av det øvrige gulv ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svikt i gulv registrert foran dør til toalett/ trapp.



Luke i gulv, utebod



Kryperom under gulv, sokkel.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Bygg ut fra byggeår ikke utført med Radonsperre. Ingen radonmåling er dokumentert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn tilkoblet i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Plate under ovn er for liten og rekker tilstrekkelig ut foran ovn etter forskriftskrav. Trelister montert langs kant av ubrennbar plate i område som skal være av ubrennbar materialer. Sprekker/ riss i puss i pipe.

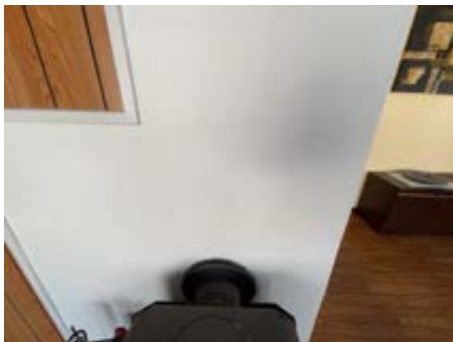
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubrennbar plate må monteres til 300mm foran ovn. Pipe bør undersøkes nærmere med tanke på sprekk i pipen av fagperson/ feier.



Vedovn i stue



Sprekker i pipe.



Sprekk i pipe.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltak/ kontroll av fukt i vegg ikke utført da bakvegg i boder har vegg/ gulv av betong. Bakvegg sikret med mur etablert bak byggets grunnmur med kryperom uten adkomst langs hele bygget. Over kryperom er utvendig gangbart gulv langs 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Betonggulv i boder har til dels store områder med saltutslag. Saltutslag har tiltatt fram til siste befaring og viser et pågående problem med fukt fra bakmur/gulv.

Trevegg mellom boder har råteskadet trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Tiltak for å stoppe tilslag av fukt til vegg bør utføres (se: drenering)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde inn i utvendig kanal/ kryperom langs byggets bakside.

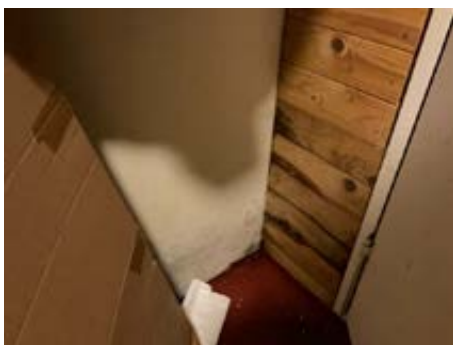
Tilstandsrapport



Gulv i bod



Vegg i bod



Fuktskadet trevirke, vegg mellom boder.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra sokkel til 1. etasje. Trapp har laminat lagt i trinn. Tette, malte opptrinn. Rekkverk med stående balustre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk over 10 cm.

Konsekvens/tiltak

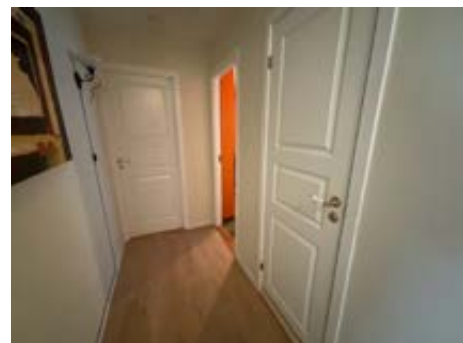
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger bør med hensyn til sikkerhet gjøres mindre.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad utført med belegg på gulv og tapet på vegger. Bad innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant i liten innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom uten noen form for membranløsning eller tett overflate. Gulvbelegg utført med standard gulvlist uten oppbrett på vegg.

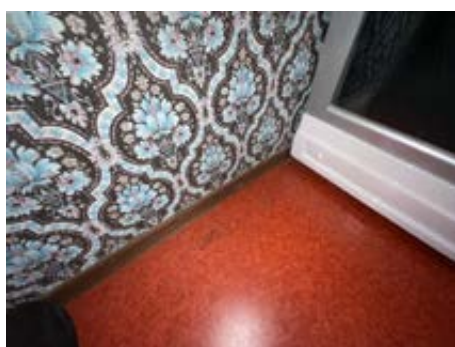
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

For å fungere som våtrom etter dagens standard og krav må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold som tetting og membranløsninger må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har vegger med malt betong/ ubehandlet panel, gulv med malt betong.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har ingen form for membranløsning eller annen for for tetting etter dagens krav og standard. Våtrommet fungerer som vaskekjeller med forsiktig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For å tilfredsstille dagens krav til våtrom må vaskerommet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt ved veggsvill mot gulv uten å påvise unormale forhold. Målt i veggsvill med trepigget og funnet tørt (8,1 % MC%WME-verdi fukttinnhold).

Under 17 % MC%WME-verdi vurderes som tørt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Trevirke/panel på vegg bak skyllekar er merket av fukt, særlig i område bak/under skyllekar.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Fuktpåvirket panel under skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Ny kledning av vegg bør utføres. Ved oppgradering må membran etableres i våtsoner etter gjeldende forskrift.



Fuktpåvirket panel under skyllekar.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra byggeår med malte slette fronter. Laminat benkeplate med treimitasjon. Dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplate.



Innredning fra byggeår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med rør ut gjennom vegg montert over komfyr. Vifte fra byggeår er overmalt i farge som innredning.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulv og vegger med malt tapet og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet har ingen form for ventilering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilering av toalettrommet må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rørtilkobling bak bereder.

TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør i plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør fra byggeår. Det er nå ingen registrerte svekkelser/ lekkasjer men vær obs på rørenes alder. Merk at avløp ikke er testet ved befarig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig med oppgradering også av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.



Vindusventil stue.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank plassert i vaskerom, kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank ved befarig ikke tilkoblet. Det er derfor ikke gjort kontroll av tanken ut over visuell sjekk.

Konsekvens/tiltak

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Toalettrommet har gulvmontert toalett og liten innredning med servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligens rørinstallasjon med plastbelagte kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Rørinstallasjon er preget av å være hjemmegjort. Vann var ved befarig avstengt. Det er derfor ikke gjort kontroll av kraner eller andre vanninstallasjoner.

Ingen innvendig stoppekran funnet ved befarig.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegget må kontrolleres av fagperson inne VVS. Eksisterende anlegg må kontrolleres etter vanntrykk er påsatt med tanke på eventuelle lekkasjer før videre bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bereider må etter tilkobling kontrolleres både for tetthet og funksjon.
Utskifting av tank må ut fra alder påregnes.



TG 3 Andre installasjoner

Varmepumpe montert i trapperom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

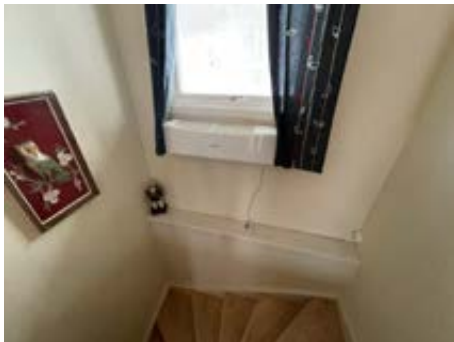
Varmepumpe testet ved befaring 19.11. og funnet til å være defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må kontrolleres. Reparasjon/ service er påkrevet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-installasjon som åpent anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1978 Installasjon fra byggeår i hovedsak fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradering av deler av anlegget og sikringsskap oppgradert til automatsikringer i 2008.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Løse kabler i vindfang tilsier at utvidet el-kontroll må gjennomføres.

Det er generelt lite kurser i boligen der de fleste kurser er på 10 amp.

Tilstandsrapport

Ved befaring 19.11 mangler en fase i anlegget. Det er derfor enkelte kurser i boligen som er strømløse.

Generell kommentar

Rapport utarbeidet til tvangssalg. Det er derfor ingen opplysninger fra eier av anlegget.
Elektriker må kontrollere anlegget for å avdekke årsak til at en fase i el-tilførsel til boligen er lagt ut. Tiltak/ oppgradering må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Løse kabler og defekt bryter i gang

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat i gang ved trapp. Røykvarslere montert i begge etasjer. Tilstand på røykvarslere og brannslukningsapparat er ukjent og må påregnes utskiftet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn er alder ett symptom som legges grunn i vurderingen av estimert restlevetid.

Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Saltutslag/ fukt gjennom grunnmur og gulv i sørvestre del av bygget tilsier at drenering/ fuktsikring ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering og fuksikring bør undersøkes nærmere. Tiltak må påregnes,

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur ut fra observasjoner antatt til å være utført i murt lettklinkerbetong på synlige steder pusset på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelse observert i mur i boligens frontvegg ved vinduer. Noe mindre sprekkdannelse også i vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelse følges opp over tid. Ved endring må tiltak vurderes utført. Sprekker bør fuges for å sikre mot fukt i vegg. .



S

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng der bakke bak boligen er tilnærmet flat. Terreng ved befaring snødekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng heller på byggets bakside mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nærmere undersøkelser må gjøres ved snøfri bakke. Fall bør tilordnes slik at overvann ledes vekk fra bygningen.



TG 2 Septiktank

Bygget antas å ha septiktank. Det er ingen opplysninger om plassering eller type tank. Tank er derfor og på grunn av snø på bakken ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsgrad satt ut fra at det ikke foreligger opplysninger om tankens alder. Det antas derfor at tank er fra byggeår (må undersøkes nærmere).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Nærmere undersøkelser bør gjøres ved snøfri bakke.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Fra byggetillatelse.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer på enkelte områder preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje 6x7,5m betong vegger og tak. Frontvegg i bindingsverk, to leddporter i frontvegg. Vindu i vegg mot vest. Garasje var ved befaring låst. Tak var snødekket. Ytterlige beskrivelse av bygget er derfor ikke tilgjengelig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/163 m²

Enebolig: Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 6 Soverom, 2 Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, 3 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den framstår ved befarings; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eneboligen beliggende ved Vågaholmen i Rødøy Kommune. Boligen ligger i nordvestlig skrånende terreng med betongstøpt garasje ved vei. Trapp i impregnerte materialer fra garasje opp til hovedinngang i byggets sokkeletasje.

19.11.25: Markedsverdien vurdert og nedjustert etter flere forsøk på å selge boligen. Ny visuell befarings viser tiltakende saltutslag i boder.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Segelforveien 7 ,8186 TJONGSFJORDEN 95 m ² 1960 5 sov	29-01-2023	1 390 000	1 390 000		1 390 000	14 632
2 Kilaveien 4 ,8186 TJONGSFJORDEN 206 m ² 1964 4 sov	08-12-2024	2 050 000	2 000 000		2 000 000	7 220
3 Skolebakken 104 ,8186 TJONGSFJORDEN 154 m ² 1974 4 sov	23-09-2024	1 400 000	1 200 000		1 200 000	6 316

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 870 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Trapp med platting foran inngang	Kr.	90 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

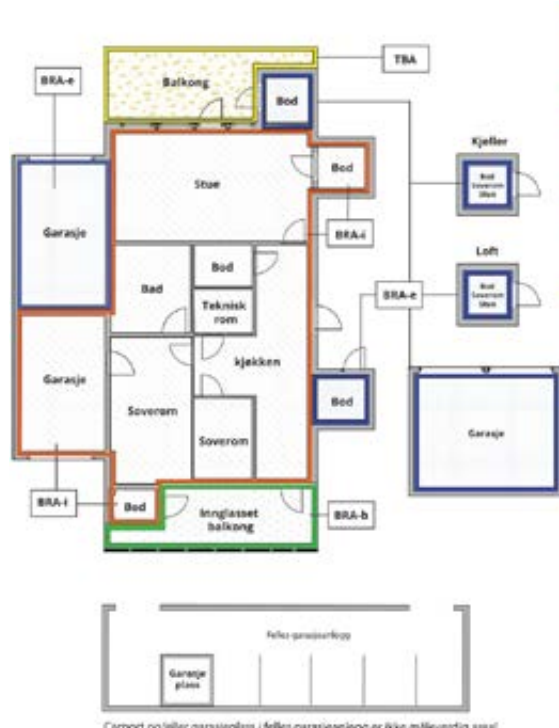
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	25
Underetasje	74	10		84	40
SUM	163	10			65
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, vaskerom	Utebod	

Kommentar

TBA er i 1 etasje balkong foran soverom og balkong stue, i underetasjen platting foran inngang.
Arealer TBA omtrentlig angitt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger framlagt til denne rapport. Ingen tegninger i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Areal hentet fra byggemeldte tegninger. Garasje var ved befaring låst og det er ikke gjort oppmåling til denne rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger mottatt viser garasje med saltak. Garasje på eiendommen utført med tilnærmet flatt tak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	154	19
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
19.11.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
29.10.2025	Svein Ole Nymo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1836 RØDØY	65	19		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Vågaveien 113							
Hjemmelshaver							
Pedersen Kjell Magnar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende like ved hovedvei i Vågaholmen i Rødøy Kommune. Boligen ligger i nordvestlig skrånende terreng der garasje ligger ved fylkesveien med trapp opp til boligen.

Fra eiendommen er kort avstand til stedets forretningsområde med dagligvarebutikk og byggevarebutikk. Kort vei også til stedets kaianlegg med anløp av hurtigbåter.

Adkomstvei

Avkjøring fra Vågaveien til stikkvei inn på eiendommen like ved kryss til Vågaholmen butikkssenter og hurtigbåtkai. Parkering foran garasje med direkte avkjøring fra fylkesveien.

Tilknytning vann

Ingen opplysning om vanntilknytning foreligger. Det er derfor uklart om det er offentlig eller privat vanntilknytning til boligen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Rødøy 2022-2034.

Arealbruk: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Om tomten

Nordvestlig skrånende tomt der boligen ligger på bakre del av eiendommen på platå i terrenget. Garasje ved vei med direkte avkjøring fra vei til parkering ved garasje. Trapp i impregnerte materialer anlagt fra vei/ garasje til inngangsparti i boligens sokkeletasje.

Eiendommen for øvrig dekket med snø ved befaring og derfor ikke beskrevet i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring ikke utfylt til denne rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2025	
2	19.11.2025	Rapporten oppdatert etter ny visuell befaring. Det har siden første befaring vært gjort flere forsøk på salg uten å lykkes. Dette er tatt hensyn til i ny vurdering.
3	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW1173>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Vågaveien 113

Offentlig transport

 Vågaholmen 1 min 
Linje 418 0.1 km

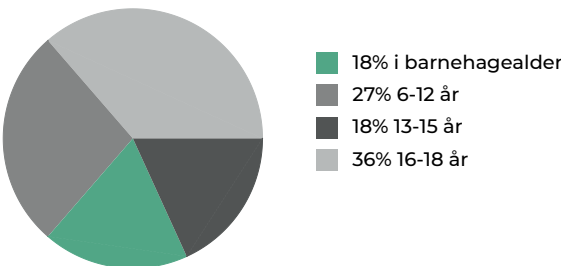
Skoler

Tjongsfjord skole (1-10 kl.) 10 min 
61 elever, 8 klasser 8.8 km

Meløy videregående skole - Avdeling... 1 t 17 min 
143 elever, 13 klasser 53.9 km

Meløy videregående skole 1 t 18 min 

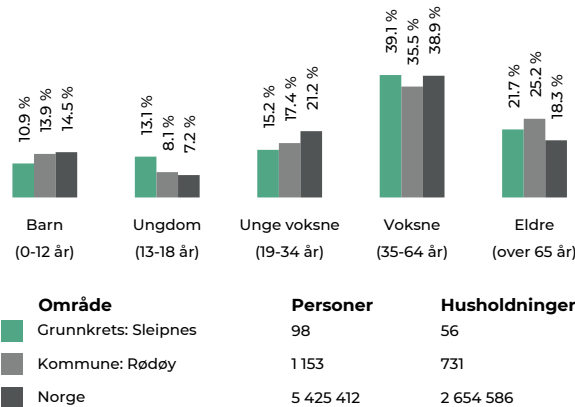
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Tjongsfjord barnehage (1-5 år) 9 min 
14 barn 8.5 km

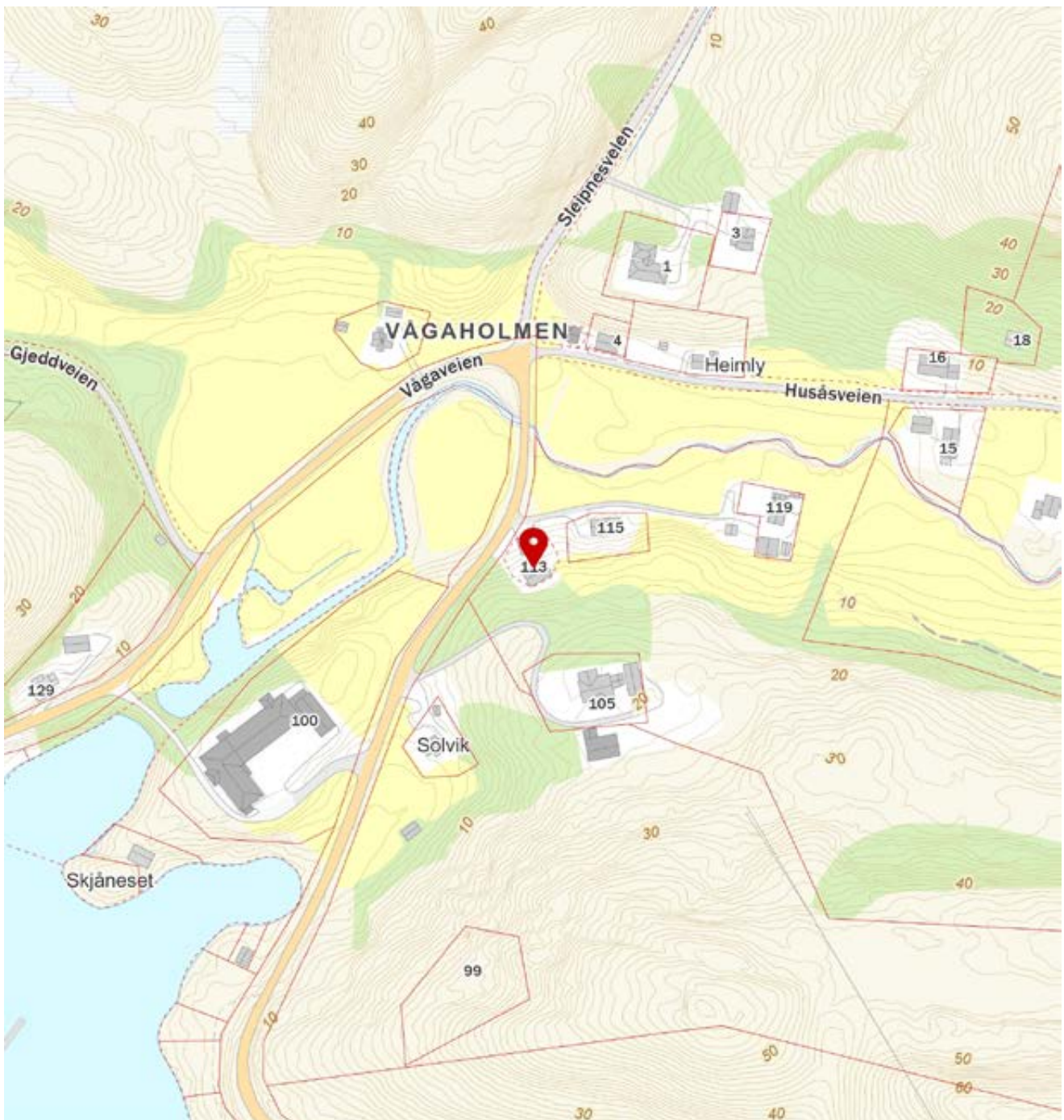
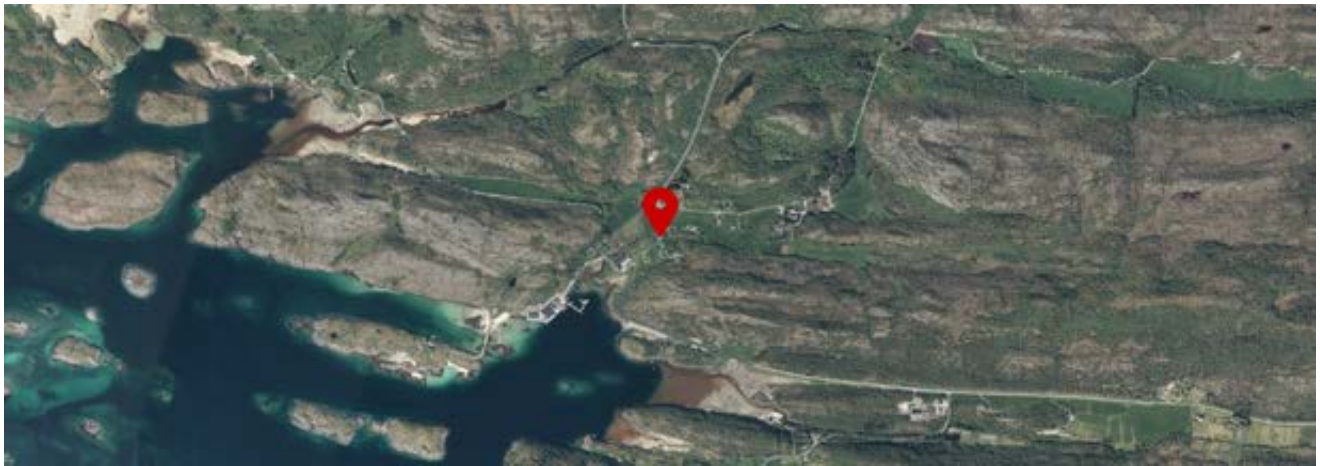
Dagligvare

Bunnpris Vågaholmen 7 min 
Post i butikk, PostNord 0.5 km

Sport

 Tjongsfjord 9 min 
Ballspill, basket, fotball, friidrett 8.6 km

 Rødøyhallen 9 min 
Aktivitetshall 8.8 km



Kommune

1836 Rodøy

Byggetillatelse

etter plan- og bygningeloven av 14 juni 1985, § 93

Ansøker (navn, adresse)

Hans Urskog
8185 Vågaholmen

Byggherre (navn, adresse)

Hans Urskog
8185 Vågaholmen

Byggetillatelse er gitt for

Behandlingsskjema	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens
8185 Vågaholmen	65	19		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
23.04.93	Nybygg	Garasje

Behandlingsskjema

Behandlingsskjema	Vedtak dato	Saksnr.
Byggetillatelse gitt pr. delegasjon	07.06.93	ref.

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Byggetillatelse gis på vilkår av:

Byggeavstand til offentlig vei blir i samsvar med tidligere gitt dispensasjon.

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

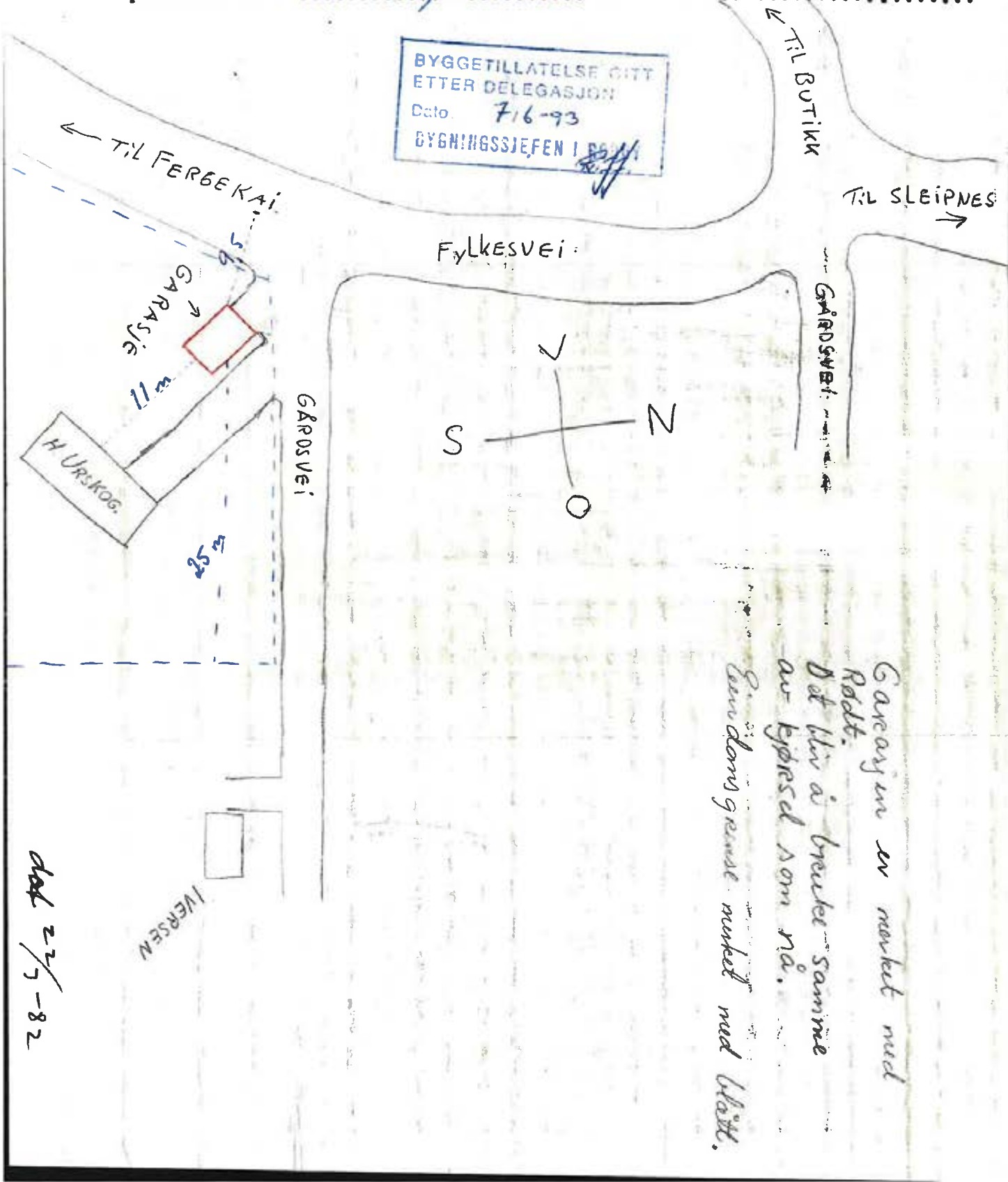
Sted	Stempel/underskrift
Vågaholmen	for BYGNINGSSJEFEN I RODØY
Dato	Rolf Jørgen Jørgensen
07.06.93	

Kopi sendt til

ansvars-havende	Navn	Adresse
andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

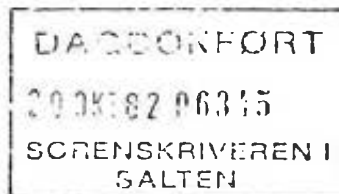
SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. 65 ... byggekommune Raddøy
 mål b.nr. 19
 navn Hans Urskog
 postadresse 8185 Vaga holmen

BYGGETILLATELSE GITT
 ETTER DELEGASJON
 Dato 7.6.93
 BYGNINGSJEFFEN I RH



dat 22/7-82

STATENS VEGVESEN
NORDLAND FYLKE



07 OKT. 1982

Erklæring

Undertegnede Hans Urskog fødsels-persnr 220972 - 41764
8185 Vågaholmen
eier/leier av eiendommen Nybøløkken gnr. 65 b.nr. 19
i Rødøy herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om
dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av garasje
i avstand 9,5 m (målt horisontalt og vinkelrett på vegen) fra midtlinjen av fylkesveg
nr. 433 Vågaholmen-Djupdal godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
følgende generelle og spesielle vilkår:

Generelle vilkår:

1. Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
5. Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
6. Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

Spesielle vilkår:

Vågaholmen den 23.8.82
Hans Urskog
(søkerens underskrift)

Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vitterlighet:

den
.....

ing
J.N. 1207/82

ref. bygning, mars 82



STATENS VEGVESEN
Vegsjefen i Nordland fylke

Telefon 21080
8000 BODØ

Hans Urskog
8185 VÅGAHOLMEN

Deres ref.: Vår ref. 433/82 JuB Ark nr. 771/775 Dato 25 feb 1982
36 FV

DISPENSASJON FRA VEGLOVENS BESTEMMELSER OM BYGGELINJER

De kan regne med å få dispensasjon fra veglovens § 30, kfr. § 29, slik at De kan oppføre garasje 9,5 meter (målt horison-
talt) fra midtlinjen av riks/fylkesveg 433. Vågaholmen-Djupdal, mot å
undertegne og bekoste tinglysing av vedlagte erklæring.

Eiendommens navn, samt gårds- og bruksnummer bes påført erklæringen. Hvis De ikke selv har grunnbokshjemmel til eiendommen, må vedkommende hjemmelsinnehaver med-
undertegne erklæringen.

Erklæringen i 3 eksemplarer må i utfylt og undertegnet stand returneres hit. Samtidig
må kr. 100,- til tinglysingsgebyr innbetales på postgirokonto nr. 50 41 603, Vegkon-
toret i Nordland, Bodø.

Erklæringene må returneres hit innen 2 måneder. I motsatt fall bortfaller dispen-
sasjonstilsagnet.

Bygget må ikke påbegynnes før De mottar formell underretning om dispensasjon her-
fra, hvilket først vil kunne skje når erklæringen er tinglyst.

Vedkommende oppsynsmann kan påvise byggelinjen. De bør ta kontakt med ham før
byggearbeidet settes i gang.

Deres fødsels- og personnummer bes påført erklæringen.

Etter fullmakt

Lars-Petter Brun

Gjenp.:

Oppsm. R. Myrvang, Reipå
Rødøy bygningråd, 8180 Rødøy

Judith Bendiksen
Judith Bendiksen



Rødøy kommune

Teknisk etat
8185 VÅGAHOLMEN
Tlf 75 09 80 30 Faks 75 09 80 31
Internett: www.roedoy.kommune.no
E-post: teknisk.etat@roedoy.kommune.no

Tillatelse til tiltak, for:

Eiendommen/adresse:

Vågaholmen, 8185 Vågaholmen

Gnr. 65

Bnr. 19

Fnr.

Saksj.nr.

Tiltakshaver (navn, adresse):

Kjell Magnar Pedersen

Vågaholmen

8185 Vågaholmen

Ansvarlig søker (navn, adresse):

Vedtak/tillatelse

Rammetillatelse etter søknad (pbl § 20-1)	Søknad datert:
Igangsettelsestillatelse etter søknad (pbl 20-1, 20-2)	Søknad datert:
Tillatelse til tiltak; etter pbl § 20-1 eller pbl § 20-2.	Søknad datert: 04.07.2012

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art: Terrasse med trapp.

Tiltaket omfatter: Bygging av terrasse med trapp til bolighus.

Vedtak fattet av:

Tillatelse til tiltak gitt etter administrativt vedtak

Vedtak dato:

10.07.2012.

Saksnr.:

B039/2012

Merknader

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tillatelsen innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt, jf. Pbl. § 21-10.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende, ansvarlig kontrollerende under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye ansvarlig søker. Det samme gjelder ved eierskifte, (tiltakshaver), jf. Pbl. § 23-1 - 23-7.

Vilkår

Vilkår framgår av vedtak i sak B039/2012.

Underskrift

Sted

Vågaholmen

Dato

10.07.2012

Underskrift/stempel

Rolf Jørgen Jørgensen

Kopi sendt til

Funksjon

Navn

Adresse



Administrativt vedtak: Tillatelse til tiltak

BYGG039.12

Saksbehandler: Rolf Jorgen Jorgensen

Sakens hjemmelsgrunnlag: Plan og bygningsloven, § 20-2/Kommuneplanens arealdel

Jnr. ref: 504/2012

Arkiv: 65/19

Klageadgang: ja

Off. dok: ja

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT.

Søknaden gjelder mindre tiltak på bebygd eiendom, bygging av terrasse med trapp til bolighus under gnr. 65, bnr. 19 – 8185 Vågaholmen.

Tiltakshaver: Kjell Magnar Pedersen. 8185 Vågaholmen.

Søknaden gjelder bygging av terrasse med trapp til bolighus. Plassering/utforming av terrasse med trapp er vist på vedlagt tegning og situasjonsplan. Avstand til nabogrense er ca 10 m, avstand til bygning på naboeiendom ca 25 m, avstand til offentlig veg (vegmide) ca 20 m.

Vedlegg til søknaden:

- Dokumentasjon av nabovarsling.
- Situasjonsplan/kartutsnitt.
- Tegning for terrasse.

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omhandler oppføring av terrasse med trapp til bolighus. Terrassens størrelse er anslått til ca 25 m². Høyde over terreng i front er oppgitt til ca. 1.35.

Nabovarsling:

Det er levert nabovarsel. Nabo har gitt samtykke til tiltaket.

Planstatus samla vurdering:

Område hvor tiltaket er tenkt lokalisert er etter kommuneplanens arealdel gitt betegnelsen; Landbruks-, natur og friluftsområde, LNF – sone B. Innenfor området er det tillatt med spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse m.m. Det foreligger ingen planer eller særlovsinteresser som tiltaket kommer i konflikt med. Tillatelse til tiltaket kan gis.

Administrativt vedtak:

Med hjemmel i Plan og bygningsloven § 20-2 innvilges søknad om tillatelse til tiltak vedrørende bygging av terrasse med trapp til bolighus under gnr. 65, bnr. 19 som omsøkt. Tillatelse gitt i samsvar med godkjente stemplede tegning/kart, datert 10.07.2012.

Vilkår for tillatelse: - Del av terrasse/trapp som blir høyere enn 0,5 m over terreng skal sikres med rekkverk.

Rødøy kommune, den 10. juli 2012.

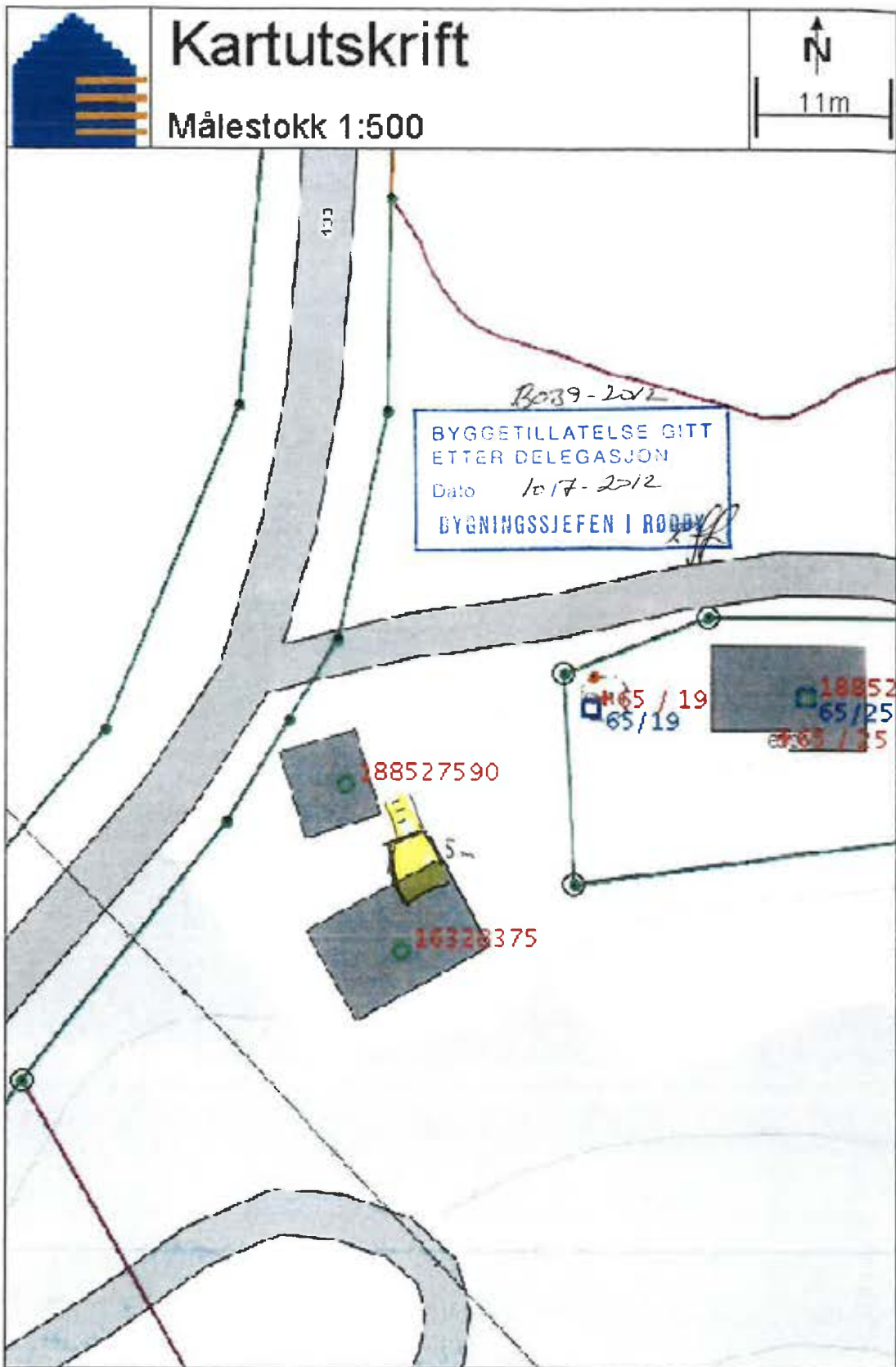
For Robert Storhild
Kjetil Hansen (e.f.)
(teknisk sjef)

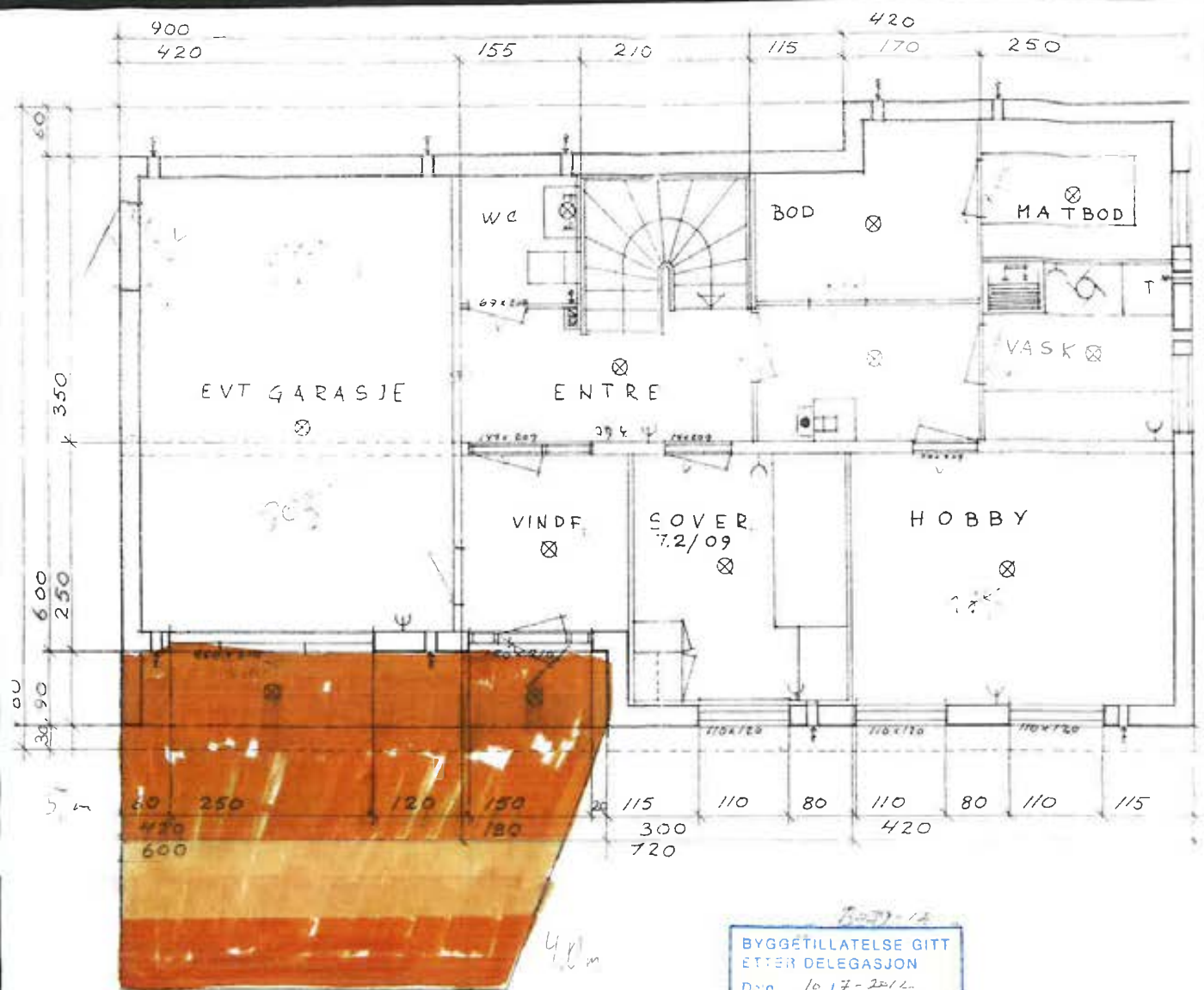


RØDOY KOMMUNE
Teknisk etat

Rolf Jorgen Jorgensen
(avd. ing.)

D1-1





Høyde over terring 1.35

STATENS VEGVESEN
NORDLAND FYLKE

Erklæring



Undertegnede Hens Ursken fødsels-personr. 220950- [redacted] ..
..... 8185 Mågsholmen ..
eier/leier av eiendommen Nybolstikken g.nr. 65 b.nr. 19
i Radøy herred, som av vegsjefen i Nordland har fått tilsagn om
dispensasjon i henhold til veglovens § 30, kfr. § 29, for oppføring av garasje
.....
i avstand 9,5 ... m (målt horisontalt og vinkelrett på vegen) fra midtlinjen av riks/fylkesveg
nr. ... 433 Mågsholmen-Rjørdal. godtar for meg selv og senere eiere av eiendommen
følgende generelle og spesielle vilkår:

Generelle vilkår:

1. Jeg/vi fraskriver meg/oss krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider på vegen eller vegtrafikken, og som er en følge av at bygget ligger innenfor byggegrensene.
2. Området mellom vegens eiendomsområde og bygget skal til enhver tid holdes ryddig slik at oversikten langs vegen ikke hindres, og vil ikke bli brukt til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen skal ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel fra vegen og vann- og kloakk- eller elektriske ledninger gjennom vegen er brakt i orden.
4. Bygningen skal oppføres i samsvar med den fremlagte plan.
5. Bygningen skal ikke tas i bruk til andre formål enn nevnt i dispensasjonen.
6. Jeg/vi vil rette meg/oss etter de påbud vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen når det gjelder området mellom bygningen og vegen.

Spesielle vilkår:

..... Vågåholmen den 23-8-82
..... Hans Væstnes
(søkerens underskrift)

Undertegnede hjemmelsinnehavere til ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Til vitterlighet:

..... den

.....

.....

Nr. 531 B.
Boardsen & Co. A.s, Halden.
9-74.

DENR. 4844 / 1977. GDF. 4 / 1. 8. 1977.

Skylddelingsforretning

Mandag, den 11.07 1977 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Vøga
g.-nr. 65 br.-nr. 3 av skyld mark 0,81 i Rødøy
herred. Forretningen er forlangt av Arne Tversen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn
Sævi Hage

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeir Arne Tversen og
Kjøsrum Hans Ørskov

Mennene valgte til formann Gunnar Sliphus

Over de 7 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1,3 dekar. Ialt 1,3 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grunn for til nord + i fast fjell ved
gårdsveien ca 10 m. vest for Arne Tversens bolig
fra dette + går grunnen 30 m i Sørlig retning til
+ i motsatt side. Her vinkles grunnen og går
57 m i vestlig retning til + i fast fjell ved
grunnen mot bnr 7. Her vinkles grunnen og

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter

beste overbevisning

den.....19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 3 og 8).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

går 7,5 m. langs denne grunne i nordlig retning
til + i tidligere nedbøtt skinn i moten grunne
Fra denne skinn går grunnen 43,5 i nordøstlig
retning til + i nedbøtt skinn ved gårdmuren
Fra dette punkt følger grunnen gårdmuren
i østlig retning 23 m. til utgangspunktet.
Den fradelte parrell skal ha rett til vei
fra hovedbrukets gårdstue og til parrellen.
Likvis skal parrellen ha rett til å føre
ledninger for vann og kloakk over hovedbruket,
herunder også å anlegge brønn. Eventuell
inngjerding av parrellen skal bekostes av
parrellen.

Overskattede utslab.

Arne Farstad

1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsnødenhet? —
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Ja.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____ *Nei*

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? _____ *Byggetomt*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____ *Nei*

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken _____

kan nyttes i fellesskap _____

Idet vi har funnet videregående deling utjenelig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater

Skylden for de ²⁾ fraskilte del ble bestemt til *0,01 skm. n/f*

Hovedboiets gjenværende skyld utgjør *0,31 skm.*

Hovedboiets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kultarbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar.

I alt _____ dekar.

De ²⁾ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Nygoløkken*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøper Hans Brskov

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Gunnar Selnes* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jacob Strömberg Gunnar Selnes Jøles Thomassen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Rødøy jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

Det attesteres at skylddelinga er i samsvar med fylkes-
landbruksstyrets vedtak i sak nr. 867/77.

Byggetillatelse er gitt.

8752 Konsvikosen den 29/7 19 77.

formann

for
Rødøy Jordstyre

Jonas Isaksen

sekretær

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den _____ 19 _____

formann

fylkeslandbrukssjef

De ⁿ fraskilte del har fått g.nr. 65 b.nr. 19 i Rødøy.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1836-65/19, Vågaveien 113, 8185 VÅGAHOLMEN



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

06.01.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

06.01.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

3.2 km

Aktsomhetsområder for snøskred

10.12.2024

Ikke funnet

0.21 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

0.39 km

Flomfaresoner

06.01.2025

Ikke funnet

0.01 km

Forurenset grunn

06.01.2025

Ikke funnet

4.2 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

23.12.2024

Ikke funnet

0.1 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

06.01.2025

Ikke funnet

0.12 km

Skredfaresoner

06.01.2025

Ikke funnet

4.6 km

Stormflo

04.07.2024

Ikke funnet

0.12 km

Støysoner

06.01.2025

Ikke funnet

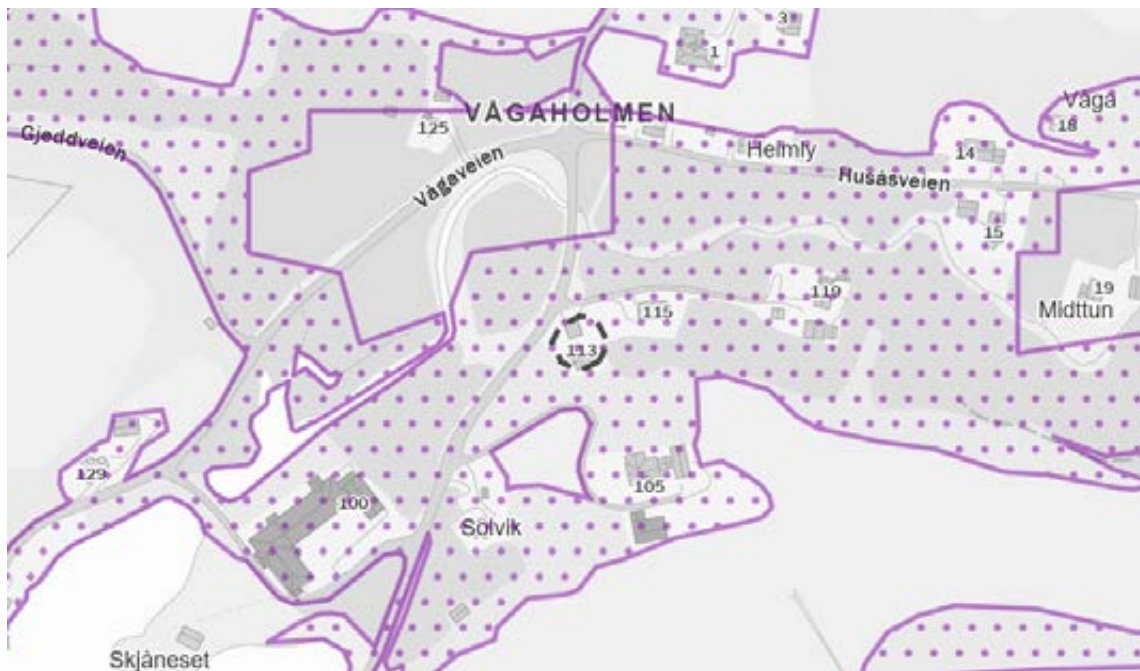
44.8 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 06.01.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.01.2025

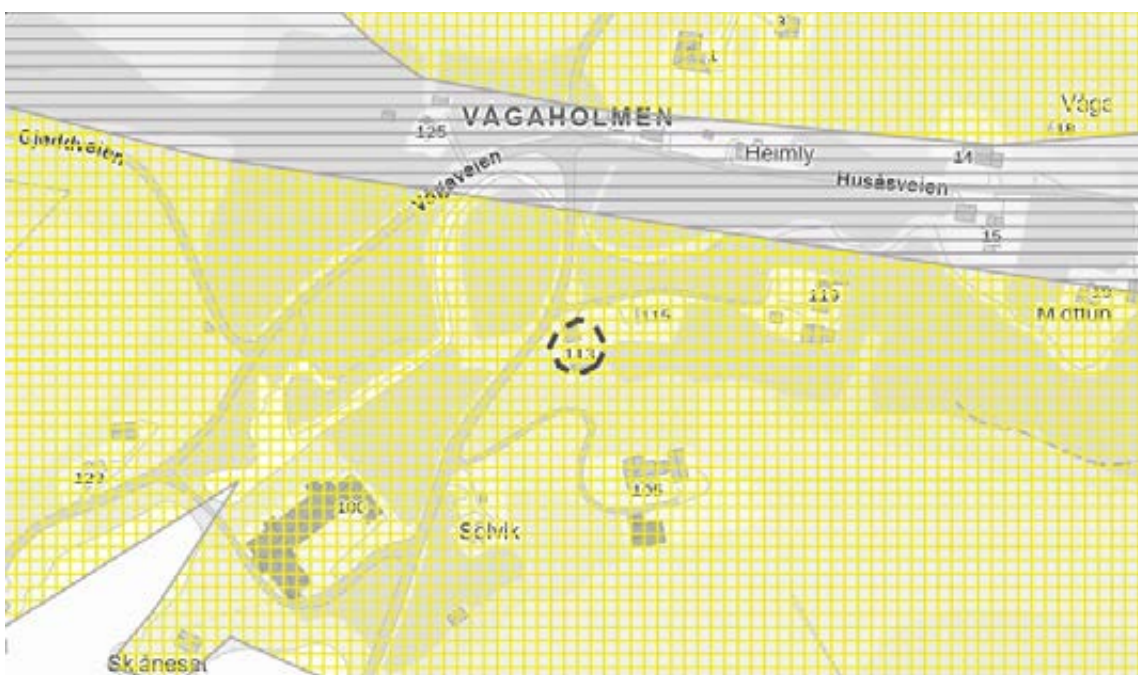
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

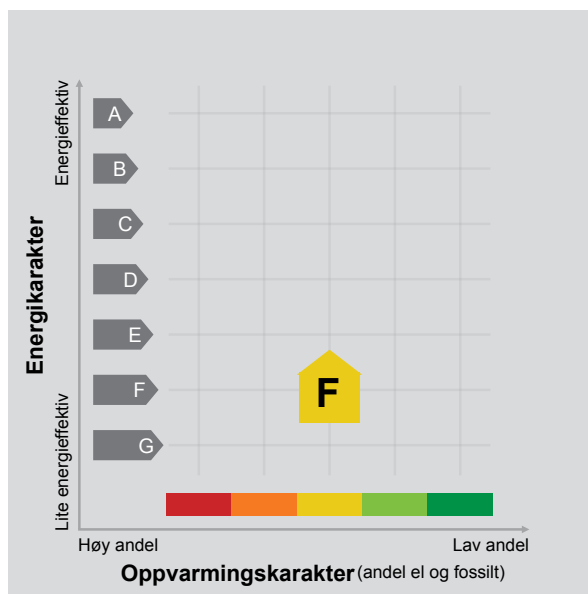
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ENERGIATTEST



Adresse	Vågaveien 113
Postnummer	8185
Sted	VÅGAHOLMEN
Kommunenavn	Rødøy
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16328375
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85440
Dato	27.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere automatikk på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	173
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

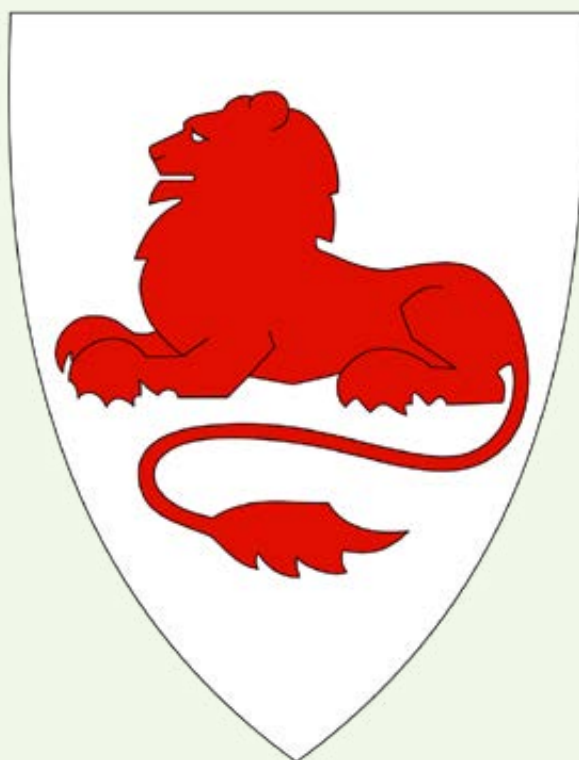
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034

Planbestemmelser



Vedtatt:

Sist revidert: 21.06.2022



Innholdsfortegnelse

1. Generelle bestemmelser jf.§11-9	3
1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer	3
1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2	3
1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3	3
1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3	4
1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4	4
1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5	5
1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7	6
1.8. Forhold til naturverdier	7
1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder	7
1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser	7
1.11. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3	8
2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf.§11-10 og §11-11	10
2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1	10
2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2	14
2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3	15
2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf.§11-7 nr.5	15
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.6	25
3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8	26
3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)	26
3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)	26
3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)	27
3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf.§11-8 f)	28



Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Alle lovhenvisninger i dette dokument er til plan- og bygningsloven (PBL, LOV-2008-06-27-71) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Kommuneplanens arealdel er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser, og skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter Rødøy kommune.



1. Generelle bestemmelser jf. § 11-9

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer

1.1.1. Plankrav etter § 11-9 nr. 1

For areal som på plankartet er avsatt til **framtidig** bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1) eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

I tillegg kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, jf. PBL § 12-1.

1.1.2. Forhold til vedtatte reguleringsplaner jf. § 11-6

Ved motstrid gjelder kommuneplan for Rødøy kommune foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen.

1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal infrastruktur i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3

- a) Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer.
- b) Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.
- c) Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.



- d) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak, samt ved etablering av snødeponi. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Retningslinje til 1.3: Avløpshåndtering (privat og kommunal) skal være i tråd med Forurensningsforskriften §12.

1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3

- a) Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
- b) Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids gjeldende rammeplan for fylkesveger i Nordland fylke og opparbeides i henhold til krav i Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Holdningsklassene langs fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdninger til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Rødøy kommune

Retningslinje til 1.4: Søknader som gjelder avkjørsler fra fylkesveg behandles av Nordland fylkeskommune.

1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4

- a) Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan hensyn til landskap, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, eksisterende vegetasjon skal ivaretas.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygg eller tilbygg før det er dokumentert hvordan tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning skal etableres i tråd med gjeldende forskrifter.
- c) Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg før tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning er etablert i tråd med gjeldende forskrifter.
- d) Brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg kan ikke gis før det er etablert godkjente løsninger for adkomst, parkering, energi og renovasjon. Alternative energiløsninger skal vurderes.
- e) For nye boligenheter må lekeareal innen trafiksikker gangavstand og tilstrekkelig skolekapasitet være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse.



1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5

1.6.1. Byggegrenser

- a) For byggegrense langs kysten gjelder juridisk bindende linje for byggegrense som vist i plankartet i alle byggeområder der denne fremgår av plankartet. Der denne ikke fremgår er byggegrense mot sjø formålsgrense.
- b) Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense. Langs kommunal veg gjelder byggegrense 15 meter fra senterlinje.
- c) Det tillates ikke tiltak nærmere enn 100 meter målt i horisontalplanet fra strandlinjen til verna vassdrag.
- d) For alle tiltak som medfører terrenginngrep kan ikke tiltak plasseres nærmere enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand fra innsjøer større enn 2 daa og følgende elver: Sørfjordelva, Reppaelva, Litlfjordelva og Segeraaen. For andre vassdrag er byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/ bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares frem til byggegrensen.

Retningslinje: Annen byggegrense fra sjø kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsone skal da utredes.

Retningslinje: Byggegrense er fastsatt i veglovens § 29. Byggetiltak nærmere fylkesveg enn byggegrensene tillater, skal behandles av Nordland fylkeskommune.

Retningslinje: For områder som ikke er definert som byggeområder (LNFR-områder) vil byggegrense mot sjø være den funksjonelle strandsonen som vist i temakartet for funksjonell strandsone dersom det skal utføres tiltak i området.

Retningslinje: de vernede vassdragene er Gjervaelva (verneplan IV 1993) og en mindre del av Glomdalselva (utvidelse/supplering 2005).

1.6.2. Utbyggingsvolum

- a) Fylkesplan for Nordland 2013-2025 bestemmelse 7.1 om etablering av kjøpesenter jf. PBL. § 8-5 skal legges til grunn ved vurdering av nye forretnings-/ handelsetableringer.

Retningslinje: All forretning/ handel over 3000 m2 omfattes av bestemmelsen. Dersom den regionale bestemmelsen om etablering av kjøpesenter revideres, vil til enhver tid gjeldende bestemmelse måtte følges.

1.6.3. Universell utforming

- a) Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planrådets



topografi, eventuelle utfordringer og avveieringer med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.

- b) Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.
- c) Avvik fra kravet om universell utforming skal særskilt begrunnes, avklares og godkjennes i forkant av vedtak av reguleringsplan.

1.6.4. Krav til lekeplasser i reguleringsplaner for nye boligfelt

- a) Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig.
- b) Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- c) For planer som legger til rette for fem eller flere boliger gjelder følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafiksikker gangavstand: Nærlekeplass for barn opp til 13 år. Minimum areal: 50 m² + 10 m² per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres i reguleringsplan med sol/skyggediagrammer for tidspunktene: 20. april kl. 12, 15 og 18 og 20. august kl. 12, 15 og 18. Lekeplass skal skjermes for støy, støv, vind og lukt, samt sikres mot forurensning og annen fare.
- d) Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstiller kravene ikke finnes innen trafiksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Retningslinje: Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen.

1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7

- a) Ingen områder i planen er endelig avklart mtp. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak skal kommunen vurdere om tiltaket må forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
- b) SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes spesielt. Kommunen plikter å forelegge søknad om riving eller vesentlig endring av ikke-fredete byggverk/ anlegg som er oppført før 1850 til de regionale kulturminnemyndighetene for uttalelse.
- c) Områdene **H570_1-28** er angitt med særlig hensyn til kulturmiljø.
- d) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- e) Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt.
- f) Innenfor områder angitt med hensynet **H570** Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes Nordland Fylkeskommune og Sametinget for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.



Retningslinje: Lov om kulturminner (kml, LOV-1978-06-09-50) gjelder uavkortet i hele kommunen og §§ 3 og 8 angir reglene for automatisk fredete kulturminner. Alle samiske kulturminner fra før 1918 er automatisk freda ifølge Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 annet ledd.

Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune og Sametinget er forvaltningsmyndighet når det gjelder samiske bygg og samiske kulturmiljø. Tromsø museum v/ marinarkeolog er adressat for kulturminner under vann.

Retningslinje: SEFRAK-registrerte bygninger: I henhold til kulturminnelovens § 25 er det meldeplikt for saker som gjelder byggverk oppført før 1850.

Retningslinje: Det vises til «kommunedelplan for kulturminner i Rødøy 2021-2031» (eller til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Rødøy kommune), samt kulturminneloven. H570_1-26 er hentet fra kulturminneplanen. H570_27-28 er innspill til arealdelen.

1.8. Forhold til naturverdier

- a) Det skal tas hensyn til viktige naturverdier i alle byggesaker og reguleringsplaner. Tiltakshaver plikter å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med viktige naturverdier i kommunen.

Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for naturverdier finnes på Naturbasen til Miljødirektoratet

1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder

- b) Det skal tas hensyn til friluftsområder i alle byggesaker og reguleringsplaner. Tiltakshaver plikter å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med friluftsområder i kommunen.

Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for friluftsliv finnes på Nordlandsatlas.no

1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser

- a) Det skal tas hensyn til registrerte mineralforekomster ved alle byggetiltak.
- b) Der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt, skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

Retningslinjer: Med mineralforekomster menes industrimineral, naturstein og metall. Registreringer finnes på NGU sine temakart for mineralressurser eller i DMF sin kartløsning.



Retningslinjer: Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.

1.11. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3

1.11.1. Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år (fra vedtaksdato til arealplanen) eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresoner for ras og skred (herunder jord- og snøskred, steinsprang eller kvikkleire) jf. Temakart
- Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, kreves det dokumentasjon av reell flomfare.
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i nærheten av høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.
- Tiltaket kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo

Retningslinje: Hovedregelen er at det for tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 ikke trengs ytterligere vurdering av risiko for flom dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområde for flom.

1.11.2. Skredfare

- a) For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b) Ved søknad om alle typer tiltak (inkl. reguleringsplan) nærmere sjø enn marin grense jf. temakart, skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke påvises grunn til fast fjell, eller at grunnen åpenbart består av stabile løsmasser, etter kommunens vurdering. Ved inngrep i strandsonen eller utfylling i sjø skal det utføres en geoteknisk utredning.
- c) Ved alle typer terrenginngrep og utbygging, skal den som utfører tiltaket påse at sikkerheten (bl.a. skredfare) for seg selv og andre er ivarettatt før tiltak igangsettes. Dette gjelder også for mindre tiltak som graving og utfylling av masser (feks. grøfting, bakkeplanering og vegbygging).



Retningslinje: faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

1.11.3. Flom

- a) Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner og byggesaker (hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan), som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2, samt dersom hele eller deler av planområdet omfattes av faresone H320 (Flomfare).
- b) For byggesaker som ligger i en sone på 100 meter langs hovedvassdrag samt i 50 meters sonen langs sidevassdragene hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad
- c) Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- d) Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.

1.11.4. Havnivåstigning og stormflo

- a) Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- b) Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå med bølgepåslag. Naust og båthus tillates lavere enn kote +4,1 (NN2000), men da på eiers risiko. Naust og båthus kan ikke tillates lavere enn kote +3,0 (NN2000).
- c) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning, bølgepåvirkning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesak i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- d) Ved søknad om tiltak på **eksisterende** bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (NN2000) skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

Retningslinje: Krav i byggteknisk forskrift må tilfredsstilles i forhold til havnivåstigning og stormflo med bølgepåslag.

1.11.5. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a) Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

1.11.6. Radon

- a) For boliger og annen bebyggelse for opphold, skal det dokumenteres at krav som gjelder radon i byggteknisk forskrift er ivaretatt.

Retningslinje: TEK17 §13-5 gjelder for Radon per dags dato.



2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf. §11-10 og §11-11

2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1

2.1.1. Bebyggelse og anlegg

- a) **BA1** avsettes til bebyggelse og anlegg. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Innenfor området tillates det boliger og fritidsboliger samt mindre næring.

Det kan tillates etablering av nye enheter, samt utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger og boliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 50% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 250m².

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.

Næringsbebyggelse som tillates oppført er mindre «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning.

Ved bebyggelse skal det tas hensyn til kulturlandskapet og den lokale byggeskikken. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter for boliger og 6,5 meter for fritidsboliger, i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.1.2. Boligbebyggelse

- a) **B1-21** avsettes til nåværende boligbebyggelse. Områdene er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan etableres nye enheter innenfor områdene. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **B22** avsettes til fremtidig boligbebyggelse. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 30% BYA. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

2.1.3. Fritidsbebyggelse

- a) **BF3-6** avsettes til nåværende fritidsbebyggelse. Det kan ikke etableres nye fritidsboliger innenfor området. Det kan tillates utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 200m². Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m² BRA (denne inngår i BYA). Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde



er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **BF1** avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse. Det kan etableres 3 hytter i området uten krav om reguleringsplan. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, maks tillatt BRA: hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal ikke overstige 20 m². For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
- c) **BF2** ved Selvågen avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om detaljreguleringsplan. Det kan etableres opptil 5 nye enheter i området. Det skal tas hensyn til landskapspåvirkning ved plassering av fritidsboligene. Disse kan ikke plasseres på toppen av haugene i området. Ferdsel i strandsonen langs Selvågosen (nord for området) skal sikres i planen. En illustrasjonsplan av området skal inngå som en del av plandokumentene. Geoteknisk vurdering av fagkyndig skal utarbeides som del av planen.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) **BOP1-23** avsettes til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.

2.1.5. Fritids- og turistformål

- a) **BFT1-4** avsettes til nåværende fritids- og turistformål. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.
- b) **BFT5** på Bjørnøya avsettes til framtidig fritids- og turistformål. Det er krav om detaljregulering for området. Hovedformålet i planen skal være fritids- og turistformål. Det er krav om konsekvensutredning for tema reindrift for både tiltaket og økt aktivitet i området som følge av tiltaket. Det er krav om konsekvensutredning for naturmangfold med krav om kartlegging av botanikk, og en nærmere kartlegging av naturtyper i Norge etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks som en del av planen. Som en del av planen skal forholdet til registrerte mineralressurser vurderes.

2.1.6. Råstoffutvinning

- a) **BRU2** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av masser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området.



- b) **BRU1** i Storbjørndalen avsettes for fremtidig masseuttak. Området skal reguleres før det kan tas ut masser. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:

- o Uttaksgrenser (sideveis)
- o Rammer for evt. bebyggelse i området
- o Adkomst
- o Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak
- o Utredning av landskapsvirkninger

Uttaksdybde og avslutting av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan.

Driftsplan skal utarbeides i samarbeid med reindrifta for å minimere negative konsekvenser for reindrifta. I utgangspunktet skal det ikke være drift i perioden 15. april til 15 juni.

Videre skal det foreligge en geoteknisk vurdering av området som en del av reguleringsplanen.

Retningslinje: Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.

2.1.7. Næringsbebyggelse

- a) **BN2a, BN3, BN4, BN5, BN6, BN11, BN12, BN13, BN14, BN15, BN19, BN20, BN21, BN22, BN23, BN26, BN27, BN28, BN31, BN32, BN33** avsettes for nåværende næring. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.
- b) **BN1** ved Einvollen avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Det skal vurderes behov for trafikkanalyse og støyutredning som en del av reguleringsplanen. Videre skal konsekvenser for naturmangfold utredes av fagkyndige i planen. Forurensning, konsekvenser for jordbruk og landskap skal vurderes i planen. Byggegrense mot sjø defineres i reguleringsplanarbeidet.
- c) **BN2b** avsettes til næring. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan tillates ny næringsbebyggelse innenfor området. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 500 m². Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs bygningen. Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap.
- d) **BN7** og **BN8** i Jektvika avsettes til næring med krav om detaljreguleringsplan. Områdene kan reguleres i helhet eller hver for seg. **BN11** skal inngå i samme reguleringsplan som BN7 (tiltak jf. §20-4 og §20-5 tillates i **BN11** før ny reguleringsplan for området er vedtatt).

Som en del av detaljreguleringsplanen skal det utarbeides:

- støyutredning med eventuelle avbøtende tiltak for boligfeltet som rekkefølgebestemmelse
- trafikkanalyse (trafikkmengde og evt. andel større kjøretøy må belyses, med evt. avbøtende tiltak for myke trafikanter i området som rekkefølgebestemmelse)
- Konsekvensutredning for naturmangfold (også i sjø) av fagkyndig
- grunnundersøkelser i sjø og på land med stabilitetsvurderinger av fagkyndig



- vurdering av barn og unges bruk av området (nærmiljø / arena for lek i fjæra), samt konsekvenser for eksisterende boligfelt

Videre skal fremtidig stormflo/havnivåstigning ivaretas. Forurensning og behov for evt. landstrøm skal vurderes. Det skal vurderes om det er tilstrekkelig med vann og strøm i området samt beskrives hvordan løsninger for vann, avløp og overvann skal ivaretas i tråd med gjeldende forskrifter.

- e) **BN9** og **BN10** i Jektvika avsettes til sentrumsrettet næring uten krav om reguleringsplan. Type næring som kan tillates kan være butikk, kafé, klinikk, kontor og forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse formålene. I første etasje skal det være publikumsrettet næring. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene. Før det kan gis igangsettingstillatelse på **BN10** skal en lekeplass med minst lik størrelse (290 m²) være etablert i kort avstand fra (eller i) eksisterende boligområde nord-vest i Jektvika.
- f) **BN16** på Selsøyvik avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Type næring skal være fiskeri eller havbruksrelatert. Konsekvenser for reindrift, trafiksikkerhet og forurensning/utslipp skal vurderes som en del av planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering som en del av planen. Reindrifta skal involveres aktivt tidlig i prosessen med reguleringsplanarbeidet og skal delta i prosessen med definering av blant annet grenser og sikring av passasje for rein. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter fra senterlinje veg.
- g) **BN17** ved Rangsundøya avsettes til eksisterende næring. Kun tiltak det er gitt tillatelse til i byggetillatelsen før 1. januar 2022, så lenge byggetillatelsen er gyldig vil være tillatt. Dersom tiltaket skal utvides, en annen type næring skal etableres eller det skal gjøres andre tiltak enn å vedlikeholde området er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for reindrift. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 15 meter fra senterlinje veg.
- h) **BN18** avsettes for fremtidig fiskerirettet næring. Det er ikke krav om detaljreguleringsplan for området for mindre bebyggelse som brygger, naust, kaier, flytekaier o.l. på under 100 m². For større tiltak er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for naturmangfold.
- i) **BN24** og **BN25** i Losvika på Rødøya avsettes til næring med krav om reguleringsplan for hele området (inkl. eksisterende næring **BN23** mellom områdene). Aktuelle formål kan være butikk, lager, oppstillingsplass for bobil, drivstoffsalg og parkering. Det tillates ikke funksjoner innenfor området som kan bli til hinder for fergetrafikken i området. Stormflo/havnivåstigning må ivaretas i planen. Kulturminner og landskap skal tas hensyn til i planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av fagkyndig som en del av planen. Dersom det legges til rette for tankanlegg til drivstoffsalg, skal ROS-analysen inneholde en vurdering av uønskede hendelser knyttet til tankanlegget.

2.1.8. Idrettsanlegg

- a) **B11-5** avsettes for nåværende idrettsanlegg. Videreføring av dagens bruk av området tillates. Nybygg, reparasjoner og utvidelser på eksisterende anlegg kan tillates uten krav om reguleringsplan.



2.1.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- a) **BAB1** avsettes til nåværende vannforsyningsanlegg.
- b) **BAB2** ved Hamna i Tjongsfjorden avsettes til fremtidig naust og strandpromenade. Det er ikke krav om reguleringsplan for området. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at naustene plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i fremtiden slik at den største nominelle årlige sannsynligheten ikke overskrider 1/20 (over NN2000 med klimapåslag for år 2100). Naustene kan ikke plasseres slik at de hindrer fri ferdsel i strandsonen. Naustene skal ikke komme i konflikt med jordbruksarealer. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for området.
- c) **BAB3, BAB5, BAB6, BAB10a, BAB10b, BAB11, BAB12, BAB13, BAB14, BAB15 og BAB17** avsettes til nåværende småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- d) **BAB4, BAB7, BAB8** og **BAB9** avsettes til nåværende energianlegg.
- e) **BAB16** avsettes til nåværende kommunaltekniske anlegg. Innenfor området tillates både vannforsyningsanlegg og telekommunikasjonsanlegg.

2.1.10. Grav- og urnelund

- a) **BGU1a-b, BGU2, BGU3a-b, BGU4, BGU5, BGU6a-c** avsettes til nåværende grav- og urnelunder. Innenfor områdene gjelder lov om gravplasser, kremasjon og gravferd.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2

2.2.1. Veg

- a) For areal med formål nåværende veg skal vegnormalen til Statens vegvesen skal legges til grunn ved utforming av vegarealer.

2.2.2. Havn

- a) **SH1-6** avsettes til nåværende havn.

2.2.3. Parkeringsplasser

- a) **SPA1** i Jektvika avsettes til fremtidig offentlig parkeringsplass uten krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning før det kan gis igangsettingstillatelse. Det skal utarbeides en situasjonsplan for området som ivaretar kjøremønster og trafiksikkerhet for området (inkl. fergeområdet SH1 og avkjørsel fra fylkesvegen). Situasjonsplanen skal bl.a. inneholde avmerking av oppstillingsplasser, utforming av avkjørsel og siktlinjer. Utforming skal være i tråd med vegnormalen til Statens vegvesen.
- b) Statens vegvesen skal være høringspart for situasjonsplanen og utbyggingen av SPA1



2.3. Grønnstruktur jf. §11-7 nr.3

2.3.1. Friområde

- a) **GF1-4** avsettes til nåværende friområde.

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf. §11-7 nr.5

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.
- b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.
- c)

Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H-2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge- eller anleggstiltak er i tråd med LNFR-formålet.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Det vil være noe strengere vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder enn i LNFR-områder for spredt bebyggelse.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder:

- *Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivarettatt.*
- *Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.*
- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*



- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.

R2 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

R3 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust
- Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen

2.4.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

- a) Innenfor områdene avsatt til LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det oppført nye boliger, fritidsboliger, næringsbygg og naust, i tillegg til eksisterende tiltak i nåværende LNFR-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Innenfor LS14h tillates ikke spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Antall nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden fremkommer av følgende tabell. Rødøy kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden:

Feltnavn i plankartet (hver rad i tabellen skal ses under ett)	Område	Maks antall nye boliger	Maks antall nye fritidsboliger	Maks antall nye næringsbygg (i tillegg til LNFR-formål)	Maks antall nye naust
LS1 a, b, c	Rødøy	4	4	1	4
LS2 a, b, c, d	Rangsundøy	2	2	2	2
LS3	Sundøy øst	0	2	0	2



LS4	<i>Sundøy vest</i>	0	2	0	0
LS5	<i>Rangsundøy</i>	0	2	0	0
LS6 a, b, c, d, e	<i>Tjongsfjorden/ Breivik</i>	1	2	1	2
LS7 a, b, c, d, e, f, g	<i>Nordnesøy</i>	3	3	2	2
LS8 a, b	<i>Seines-Djupdal</i>	2	2	1	1
LS9 a, b, c, d, e	<i>Sleipnesodden</i>	2	2	2	2
LS10	<i>Gjedden</i>	1	2	1	1
LS11 + LS12 a, b, c, d, e, f	<i>Vågaholmen- Segelfore</i>	6	4	2	4
LS13 a, b	<i>Kilamyran</i>	2	2	1	0
LS14 a, b, c, d, e, f, g	<i>Kila/ Tjong</i>	6	4	2	4
LS14 h				2	
LS15	<i>Kjettvik</i>	0	1	0	1
LS16 a, b, c, d	<i>Reppen</i>	1	2	1	1
LS17 a, b	<i>Nordværnes</i>	3	2	2	3
LS18 a, b	<i>Værnesosen</i>	1	2	1	2
LS19 a, b, c, d, e	<i>Esjeholmen/ Laukneset</i>	1	2	1	2
LS20 a, b, c, d, e, f	<i>Straumsvik- Kvitnesvik</i>	3	3	2	3
LS21	<i>Forsdal</i>	0	1	0	0
LS22	<i>Sjåvik</i>	4	3	2	3
LS23 a, b	<i>Sperstad- Skutvik</i>	3	3	2	3
LS24	<i>Telnes</i>	1	3	2	3
LS25 a, b, c, d, e, f, g, h, i	<i>Østre Sørfjord</i>	3	4	2	4
LS26 a, b, c	<i>Vassvik</i>	0	2	0	2
LS27 a, b, c	<i>Sørfjordgården e</i>	0	2	1	2
LS28 a, b, c	<i>Øresvik- Tømmerdal</i>	3	3	2	3
LS29 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j	<i>Steinsland/ Kilboghavn</i>	3	3	2	3
LS30 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j	<i>Gjersvik- Langnes</i>	0	3	1	3
LS31 a, b, c	<i>Rangsundøy</i>	2	2	2	2
LS32 a, b, c, d	<i>Selsøyvik</i>	2	2	2	2
LS33 a, b, c, d, e, f	<i>Storselsøy</i>	3	3	2	3
LS34 a, b, c	<i>Sundøy</i>	1	3	1	3
LS35 a, b	<i>Gjerdøyhamn</i>	0	1	0	1
LS36 a, b, c, d	<i>Sør-Gjerdøy</i>	2	3	2	3
LS37 a, b	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	1
LS38	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	2

- b) Enhetene skal etableres i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.



- c) I områdene det tillates naust, kan disse plasseres nærmere strandsonen enn byggegrensen vist i plankartet. Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust. Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- d) For eksisterende bebyggelse kan det tillates tiltak jf. §20-4 eller § 20-5 så lenge disse er i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.
- e) **LS2 a, b, c og d:**
- Det er i utgangspunktet ikke krav om reguleringsplan for nye enheter.
 - I tillegg til lokaliserings-, utformingskrav og krav om dokumentasjon fra pkt. 2.4.4 og pkt. 2.4.5, skal ikke ny bebyggelse komme i konflikt med transportlinjer for reindrift.
 - Type næring som kan tillates er «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinnteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
 - Det tillates maks 4 nye enheter i området (ekskl. naust som kommer i tillegg).
Retningslinje: Dersom det bygges 2 fritidsboliger kan det bygges 2 nye næringsbygg og 0 nye boliger, osv.
- f) For byggesøknader i **LS5** og **LS30a** skal reindriften få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.

Retningslinjer:

- Det vises til plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften §3-1 med veiledning, samt plan- og bygningsloven § 20-5 og byggesaksforskriften §4-1 med veiledning.*
- Det er kartlagte faresoner for kvikkleire i/ved LS28 og LS29. Det vises til pkt. 1.11.2 og 3.1.5.*

2.4.3. Boliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
- Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.



- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
 - Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i strandsonen.
- ii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- For etablering av en gruppering på 3 eller flere eneboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maks utnyttelsesgrad: 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400 m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - Maks tillat tomtestørrelse på nye fradelte tomter er 3000m².
- iii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder



eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.

- Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*

2.4.4. Fritidsboliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggarbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:



- For etablering av en gruppering på 3 eller flere fritidsboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan. Etablering av 1 eller 2 fritidsboliger kan etableres uten reguleringsplan.
 - Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500m² dersom strandsone inngår eller 800 m² dersom det ikke er strandsone.
 - Fritidsbolig kan kun oppføres i én etasje. Hems og halvetasje kan tillates i tillegg.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
 - Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 20 m². Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom, i tillegg til garasje.
 - Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.
- iii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.



- For hytter med innlagt vann skal det være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*
- *For hytter uten innlagt vann, og uten utslipp av avløpsvann fra toalettløsninger som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger vanligvis ikke utslippstillatelse. Skulle gråvannet likevel være av en slik karakter at det fører til nevneverdig skade eller ulempe, kan kommunen likevel kreve søknad om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 8. Det vises til Miljødirektoratet og veileder om utslipp fra spredt bebyggelse.*
- *Med innlagt vann regnes følgende «Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg og lignende, som føres innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette gjelder også hageslanger og regnvann som ledes gjennom takrenne og inn i bygningen, når disse brukes til aktiv oppfylling av innvendig tank. Én innvendig fast montert tank på inntil 25 liter går ikke under begrepet innlagt vann.»*

2.4.5. Næringsbebyggelse i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. Innenfor områdene hvor det tillates spredt næringsbebyggelse tillates det oppført nye mindre næringstiltak som ikke medfører særlig støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsimteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
- ii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.



- Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- iii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- Maksimalt totalt bruksareal (BRA) er 500m². Krav om regulering for etablering av næring på BRA med mer enn 500m² må vurderes av kommunen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- iv. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen finner det nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
 - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse
 - Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse.



Retningslinjer:

- Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlaget for jordbruksareal (AR5).

2.4.6. Retningslinjer for dispensasjon i LNFR-områder for spredt bebyggelse

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder med spredt bebyggelse:

- Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.
- Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.
- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.
- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- For dispensasjonssøknader i **LS30a** skal reindrifta få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.
- Tiltakets påvirkning på vannmiljø skal vurderes som en del av søknaden dersom det er bekk, elv eller vann i nærheten.

R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:



- *Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.*
- *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget*

R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- *Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust*
- *Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen*

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.6

2.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Retningslinjer:

- *Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.*
- *Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.*

2.5.2. Drikkevann

- a) **VD1-13** er avsatt til nåværende drikkevann.

Retningslinje: Se også hensynssoner H110 pkt. 3.1.1. Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.



3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8

3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)

3.1.1. Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

- a) Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone **H110_1-12** i plankartet.
- b) Det tillates ikke etablert nye utedoer eller andre tiltak som kan føre til risiko for forurensing innenfor nedbørsfeltet til drikkevannskildene.

Retningslinje: Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

3.1.2. Forurensset grunn

- a) Områdene **H190_1-4** er avsatt til sikringssoner for forurensset grunn.
- b) Det tillates ikke arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø.

3.1.3. Faresone ras- og skredfare

- a) Faresone **H310** markerer aktsomhetsområder for ras- og skredfare.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart av fagkyndig og hensyntatt.

3.1.4. Faresone for flom

- a) Faresone **H320** markerer aktsomhetsområder for flom.
- b) Flomfare må vurderes og hensyntas ved regulering eller bygging innenfor faresone for flom.

3.1.5. Faresone kvikkleire

- a) Faresone **H390_1-7** markerer fareområder for kvikkleire.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinje: det vises til krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)

3.2.1. Hensyn reindrift

- a) Områdene **H520_1-8 og H520_ 3601-3667** er angitt med særlig hensyn til reindrift.



- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan være til ulempe for reindrifta.

3.2.2. Hensyn friluftsliv

- a) Områdene **H530_1-2** er angitt med særlig hensyn til friluftsliv.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende friluftsliv. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsformål.

3.2.3. Bevaring av naturmiljø

- a) Områdene **H560** er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)

3.3.1. Båndlegging for regulering etter PBL.

- a) Området **H710_1** er båndlagt i påvente av regulering. Kommunedelplan for fylkesvei 17 Storvika - Reppen gjelder i området.

3.3.2. Båndleggingssone etter lov om naturvern

- a) Områdene markert med hensynssone **H720_1-17** er båndlagt etter lov om naturvern.
- b) Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk.

3.3.3. Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Områdene markert med hensynssone **H730** er båndlagt etter lov om kulturminner.

Retningslinje: Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3 første ledd: "Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

jr. § 8 første ledd: "Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet."

Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om at vedtaket er kommet fram til adressaten."



3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf. § 11-8 f)

- a) Innenfor områdene avsatt med hensynssone **H910** gjelder vedtatt reguleringsplan

Retningslinje: Det vises til bestemmelse 1.1.2 ved motstrid mellom reguleringsplaner vedtatt før arealplanen og arealplanen.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0002/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Vågaveien 113, 8185 Vågaholmen - gnr. 65, bnr. 19 i Rødøy kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato
--	---------------------

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Forsikring

Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

[illegible]

NOTATER

[illegible]





Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/